

Bestemmingsplan

- Regels -

Stienestraat 65

Gemeente Weert



BESTEMMINGSPLAN

- Regels -

Stienestraat 65

Gemeente Weert

IDN-nummer: NL.IMRO.0988.BPStienestraat65-VA01

Status: vastgesteld

Datum: 13 maart 2024



Locatie Nijmegen
Wijchenseweg 102
6538 SX Nijmegen

Locatie Rosmalen
Berlicumseweg 6D
5248 NT Rosmalen

024 - 322 45 79

info@pouderoyentonnaer.nl

www.pouderoyentonnaer.nl

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1	Inleidende regels	5
Artikel 1	Begrippen	5
Artikel 2	Wijze van meten	14
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels	17
Artikel 3	Bos	17
Artikel 4	Maatschappelijk	21
Artikel 5	Wonen	26
Artikel 6	Waarde - Archeologie middelhoog	30
Hoofdstuk 3	Algemene regels	33
Artikel 7	Anti-dubbelregel	33
Artikel 8	Algemene bouwregels	34
Artikel 9	Algemene gebruiksregels	35
Artikel 10	Algemene aanduidingsregels	36
Artikel 11	Algemene afwijkingsregels	37
Artikel 12	Algemene wijzigingsregels	39
Artikel 13	Overige regels	40
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels	41
Artikel 14	Overgangsrecht	41
Artikel 15	Slotregel	42

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan

Het bestemmingsplan 'Stienestraat 65' met identificatienummer NL.IMRO.0988.BPStienestraat65-VA01 van de gemeente Weert.

1.2 bestemmingsplan

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

1.3 aan huis gebonden bedrijf

Een dienstverlenend ambachtelijk bedrijf, dat op kleine schaal in een woning en/of daarbij behorende bijgebouwen wordt uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate de woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is. Het beroep wordt uitgeoefend door één van de bewoners van de woning.

1.4 aan huis gebonden beroep

Een dienstverlenend beroep, dat op kleine schaal in een woning en/of daarbij behorende bijgebouwen wordt uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate haar woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is. Onder een aan huis gebonden beroep worden hier eveneens begrepen consument verzorgende activiteiten (bijvoorbeeld kapper, schoonheids-specialist(e), nagelstudio, atelier). Het beroep wordt uitgeoefend door één van de bewoners van de woning en aan maximaal 2 personen tegelijk mogen diensten worden aangeboden.

1.5 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.

1.6 aanduidingsgrens

De grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.7 achtererfgebied

Erf aan de achterkant en de niet naar openbaar toegankelijk gebied gekeerde zijkant, op meer dan 1,00 m van de voorkant van het hoofdgebouw.

1.8 activiteit

Activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste of tweede lid Wabo.

1.9 afhankelijkewoonruimte

Een extra woonruimte in pandig of in een direct aan het hoofdgebouw aangebouwd bijgebouw bij een woning, waarin een huishouding gevestigd is, dat mantelzorg ontvangt van de bewoner(s) in de zelfstandige woonruimte. Onder mantelzorg wordt verstaan langdurige zorg die niet in het kader van een hulpverlenend beroep wordt geboden aan een hulpbehoevende door personen uit diens directe omgeving, waarbij zorgverlening rechtstreeks voortvloeit uit de sociale relatie en de gebruikelijke zorg van huisgenoten voor elkaar overstijgt.

1.10 archeologischonderzoek

Onderzoek verricht door of namens de gemeente of door een dienst, bedrijf of instelling, beschikkend over een opgravingvergunning ex artikel 45 van de Monumentenwet en werkend volgens de Kwaliteitsnorm voor de Nederlandse Archeologie (KNA).

1.11 archeologischeverwachting

De aan een gebied toegekende verwachting in verband met de kans op het voorkomen van archeologische relicten.

1.12 archeologischewaarde

De aan een gebied toegekende waarde in verband met de kennis en de studie van de in dat gebied voorkomende overblijfselen van menselijke aanwezigheid of activiteit uit het verleden.

1.13 bebouwing

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

1.14 bebouwingspercentage

Een in de regels c.q. op de verbeelding aangegeven percentage, dat de grootte van een deel van een bouwperceel aangeeft, dat ten hoogste mag worden bebouwd.

1.15 bed & breakfast

Kleinschalige verblijfsrecreatie als kleinschalige toeristisch-recreatieve activiteit in de vorm van het ter beschikking stellen van maximaal 4 slaappleaatsen binnen de bestaande woning ten behoeve van overnachting voor een of enkele nachten waarbij het ontbijt voor de volgende dag inbegrepen is. Onder bed & breakfast wordt niet verstaan overnachting, noodzakelijk in verband met het verrichten van tijdelijke of seizoensgebonden werkzaamheden en/of arbeid.

1.16 bedrijf

Een inrichting of instelling gericht op het bedrijfsmatig voortbrengen, vervaardigen, bewerken, opslaan, installeren en/of herstellen van goederen dan wel het bedrijfsmatig verlenen van diensten, aan huis gebonden beroepen niet daaronder begrepen.

1.17 begane grond

De natuurlijke oppervlakte van het terrein, zonder enige kunstmatige verhoging c.q. verlaging, alsmede dat gedeelte van een gebouw dat met die oppervlakte gelijk is. Is er sprake van hoogte verschillen in het terrein, dan geldt: de hoogte van het hoogst gelegen aangrenzend maaiveld.

1.18 besluit omgevingsrecht

Besluit van 25 maart 2010, houdende regels ter uitvoering van de Wabo.

1.19 bestaand

- Onder bestaande bebouwing wordt verstaan bebouwing welke op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp bestemmingsplan aanwezig is of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning;
- Onder bestaand gebruik wordt verstaan het gebruik van grond en bouwwerken dat bestaat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan.

1.20 bestemmingsgrens

De grens van een bestemmingsvlak.

1.21 bestemmingsvlak

Een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.22 bevoegd gezag

Bevoegd gezag als bedoeld in artikel 2.4 Wabo, dat bevoegd is tot het nemen van een besluit ten aanzien van een aanvraag om een omgevingsvergunning of ten aanzien van een al verleende omgevingsvergunning.

1.23 bijgebouw

Een al dan niet aangebouwd gebouw of uitbouw, dat in bouwkundig en ruimtelijk opzicht ondergeschikt is aan een op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw en bestaat uit één bouwlaag, al dan niet voorzien van een kap, waarbij de kap niet geheel of gedeeltelijk met een plat dak afgedekt mag worden.

1.24 bijgebouwgrens

De grens van de (bouw)aanduiding 'bijgebouwen'.

1.25 (bouw)aanduiding 'bijgebouwen'

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

1.26 bostuin:

Een veelal omvangrijke tuin, grotendeels bestaande uit bos, of met een bosachtige uitstraling, waar het intensievere gebruik en de specifieke tuininrichting zich beperkt tot een relatief klein oppervlak.

1.27 bouwen

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

1.28 bouwgrens

De grens van een bouwvlak.

1.29 bouwlaag

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

1.30 bouwperceel

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

1.31 bouwperceelsgrens

De grens van een bouwperceel.

1.32 bouwvlak

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

1.33 bouwwerk

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

1.34 burgerwoning:

Een woning, niet zijnde een bedrijfswoning.

1.35 deskundige op het terrein van de archeologischemonumentenzorg

Een door het college van Burgemeester en Wethouders aan te wijzen deskundige op het gebied van archeologie. Deze dient in ieder geval te voldoen aan de in de KNA gestelde kwalificaties van senior archeoloog.

1.36 detailhandel

Het bedrijfsmatig te koop, te huur of in lease aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ter verkoop, ter verhuur, ter leasing, het verkopen, het verhuren en/of leveren van goederen aan diegenen die, die goederen kopen resp. huren, voor eigen gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit.

1.37 dove gevel:

Een bouwkundige constructie waarin geen te openen delen aanwezig zijn en met een in NEN 5077 bedoelde karakteristieke geluidwering die ten minste gelijk is aan het verschil tussen de geluidsbelasting van die constructie en 33 dB onderscheidenlijk 35 dB(A) etmaalwaarde, alsmede een bouwkundige constructie waarin alleen bij uitzondering te openen delen aanwezig zijn, mits de delen niet direct grenzen aan een geluidsgevoelige ruimte.

1.38 draaderafscheiding

Een afscheiding bestaande uit draad met een maaswijdte of onderlinge afstand van minimaal 5 cm.

1.39 erf

Al dan niet bebouwde perceel, of een gedeelte daarvan, dat direct is gelegen bij een hoofdgebouw en dat in feitelijk opzicht is ingericht ten dienste van het gebruik van dat hoofdgebouw en, voorzover een bestemmingsplan van toepassing is, de bestemming deze inrichting niet verbiedt.

1.40 erfgrans

Een grens van een erf.

1.41 fietscafe

Een aan de maatschappelijke voorziening ondergeschikt horecapunt zonder zitplaatsen binnen en met bijbehorend terras, dat uitsluitend gedurende winkelopeningstijden is geopend en die tot hoofddoel heeft het verstrekken van kleine etenswaardes, eenvoudige maaltijden en niet- of zwak alcoholische drankes.

1.42 gebouw

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

1.43 gevellijn:

De als zodanig aangegeven lijn, waar de voorgevel van een hoofdgebouw op moet zijn georiënteerd.

1.44 hoofdgebouw

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

1.45 horecabedrijf:

Een bedrijf of instelling waar bedrijfsmatig drankes en/of etenswaren voor gebruik ter plaatse worden verstrekt en/of waarin bedrijfsmatig logies wordt verstrekt en/of waarin zaalaccommodatie wordt geëxploiteerd, behorende tot één of meer van de volgende categorieën:

- daghoreca;
- lichte horeca;
- zware (nacht)horeca;
- verblijfshoreca.

1.46 inwoning

Wonen in een deel van een woning als medegebruiker van het pand waarbij bepaalde ruimtes gemeenschappelijk worden gebruikt en geen sprake is van een zelfstandige woning.

1.47 kap

De volledige of nagenoeg volledige afdekking van een gebouw in een gebogen vorm dan wel met een dakhelling.

1.48 landschappelijke inpassing:

Een zodanige vormgeving en inpassing dat deze optimaal is afgestemd op bestaande danwel nog te ontwikkelen ruimtelijke, natuurlijke en cultuurhistorische landschapskwaliteiten.

1.49 maaiveld

Bovenkant van het afgewerkte terrein dat een gebouw/bouwwerk omgeeft.

1.50 maatschappelijke doeleinden

Maatschappelijke, sociale, educatieve, medische, culturele en/of religieuze voorzieningen, alsook ondergeschikte detailhandel en horeca ten dienste van deze voorzieningen.

1.51 normale onderhoudswerkzaamheden

Werkzaamheden die ter plaatse regelmatig terugkeren, teneinde tot een goed beheer van de gronden te komen. Hieronder wordt tevens verstaan het vervangen van zieke en dode bomen en/of groen en het vervangen van bomen en/of groen die als gevolg van een calamiteit onherstelbaar zijn beschadigd. Hieronder vallen niet incidentele ingrepen in bijvoorbeeld de cultuurtechnische situatie of werkzaamheden die een onherstelbare aantasting betekenen van de aan een gebied toegekende waarde.

1.52 omgevingsvergunning

Omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.1 of 2.2 Wabo.

1.53 onderbouw

Een gedeelte van een gebouw, dat wordt afgedekt door een vloer, waarvan de bovenkant minder dan 1,20 m boven peil is gelegen.

1.54 ondergronds bouwwerk

Een (gedeelte van een) bouwwerk, waarvan de vloer is gelegen op ten minste 1,75 m beneden peil.

1.55 parkeerbeleidsnota:

De op 28 juni 2006 door de raad vastgestelde nota waarin het gemeentelijke beleid verwoord is ten aanzien van parkeren.

1.56 peil

- a. Voor gebouwen waarvan de hoofdtoegang onmiddellijk aan de weg grenst: de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;
- b. In andere gevallen de gemiddelde kruinhoogte van het aansluitende afgewerkte maaiveld, bij voltooiing van de bouw.

1.57 prostitutie

Het bedrijfsmatig - of in een omvang of frequentie die daarmee overeenkomt - gelegenheid bieden tot het ter plaatse, in een gebouw of vaartuig, verrichten van seksuele handelingen met een ander, nader te onderscheiden in:

- a. raamprostitutie: prostitutie waarbij de seksueel-erotische dienstverlening zichtbaar vanaf de (openbare) weg of openbaar vaarwater wordt aangeboden;
- b. bordeelprostitutie: prostitutie waarbij de seksueel-erotische dienstverlening in een besloten daarvoor ingerichte of bedoelde ruimte wordt aangeboden.

1.58 ruimtelijke kwaliteit

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

1.59 sierhekwerk

Hekwerk dienende als erfafscheiding bestaand uit smeedwerk of spijlen.

1.60 stedenbouwkundig beeld

Ruimtelijke verschijningsvorm van de bestaande bebouwing die wordt bepaald door de situering, de bouwmassa's, de gevelindeling en de dakvormen, inclusief de ter plaatse door de infrastructuur, de begroeiing en andere door de mens aangebrachte (kunstmatige) elementen gevormde ruimte.

1.61 stedenbouwkundige waarde

De aan een gebied toegekende waarde in verband met stedenbouwkundige elementen, zoals situatie en infrastructuur, alsmede de ligging van bouwwerken in dat gebied (tot uitdrukking komend de bouwmassa, hoogtematen, dakvorm en gevelopbouw).

1.62 tiphoogte

De hoogte van de windturbine wanneer één van de wieken verticaal boven de mast staat.

1.63 verbeelding

De verbeelding behorend bij dit plan met idn-nummer NL.IMRO.0988.BPStienestraat65-VA01.

1.64 verdieping

Een bouwlaag die is gelegen boven de eerste bouwlaag op de begane grond.

1.65 verkoopvloeroppervlak

De voor het publiek zichtbare en toegankelijke winkelruimte ten behoeve van de detailhandel.

1.66 verstoringsoppervlakte

Oppervlakte van een bouwwerk, werk of werkzaamheid die nodig is om deze uit te voeren.

1.67 verwevingsgebied:

Ruimtelijk begrensd gedeelte van een reconstructiegebied, gericht op verweving van landbouw, wonen en natuur.

1.68 vloeroppervlak(te)

De totale oppervlakte, gemeten op vloerniveau, die voor een functie wordt gebruikt.

1.69 voorgevel

Gevel van een gebouw die is gelegen aan de zijde van de weg en die in ruimtelijk opzicht de voorkant van het gebouw vormt.

1.70 voorgevelrooilijn

Een virtuele lijn die samenvalt met de bestaande voorgevel van de woning, alsmede zich uitstrekt ter weerszijden van die voorgevel.

1.71 Wabo

Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

1.72 water, watergang

Permanent en semi-permanent watervoerende oppervlaktewateren; verschijningsvormen zijn: riviertjes, beken, sloten, vloedgraven, stroom- en grasbanen, fictieve of theoretische wateren (gelegen op de bodem van droogdalen of in vijvers / stilstaande wateren), regen-waterbuffers, wegwatergangen en overkluisde wateren; de taluds (het oppervlak tussen de bodem en de insteek) en eventueel onderhoudsstroken behoren ook tot het water.

1.73 waterhuishoudkundigedoelinden

Doeleinden die het waterhuishoudingsbelang dienen, zoals watergangen, waterstaatkundige kunstwerken, onderhoudsstroken ten behoeve van het beheer en onderhoud van een watergang, voorzieningen voor de waterhuishouding e.d.

1.74 weg

Een voor het openbaar rij- of ander verkeer bestemde weg of pad, daaronder begrepen de daarin gelegen bruggen, duikers, de tot de weg of pad behorende bermen en zijkanten, alsmede de aan de weg liggende en als zodanig aangeduide parkeerterreinen.

1.75 wet geluidhinder

Wet van 16 februari 1979, Stb. 99, houdende regels inzake het voorkomen of beperken van geluidhinder, zoals deze wet laatstelijk is gewijzigd bij de Wet van 5 juli 2006, Stb. 2006, 350.

1.76 (kleine) windturbine:

Een turbine met een tiphoogte tot maximaal 15 m en een relatief klein vermogen, geschikt voor gebruik in (de buurt van) stedelijk gebied.

1.77 wonen

Het wonen in een woning.

1.78 woning

Een (gedeelte van een) gebouw dat uitsluitend dient voor de huisvesting van één zelfstandige huishouding.

1.79 woningsplitsing

Het bouwkundig en functioneel splitsen van een bestaande woning in maximaal twee woningen ten behoeve van de vestiging van meer dan één huishouden.

1.80 zijerf

Gedeelte van het erf dat aan de zijkant van het gebouw gelegen is.

1.81 zorgenheid

onzelfstandige eenheid met 24 uur nabije zorg en toezicht.

1.82 zolder

Ruimte(n) in een gebouw die geheel of gedeeltelijk is (zijn) afgedekt met schuine daken en die in functioneel opzicht deel uitmaakt/uitmaken van (de) daaronder gelegen bouwlaag of bouwlagen. Van een zolder is geen sprake indien de desbetreffende ruimte gelijkwaardig is aan de verblijfsruimten op de bouwlagen onder deze ruimte.

1.83 zorginstelling

Instelling waar onzelfstandige verblijf plaatsvindt, waarbij sprake is van 24 uren begeleiding en zorg. Begeleid/beschermd wonen met gezondheidszorg wordt hieronder tevens begrepen.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij de toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 de afstand tot de zijdelingse bouwperceelsgrens

Tussen de zijdelingse grenzen van een bouwperceel en enig punt van het desbetreffende gebouw, waar die afstand het kortst is.

2.2 de bouwhoogte van een bouwwerk

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

2.3 de dakhelling

Langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

2.4 de goothoogte van een bouwwerk

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

2.5 de hoogte van een windturbine

Vanaf het peil tot aan de as van de windturbine.

2.6 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.

2.7 de lengte, de breedte en de diepte van een bouwwerk

Tussen (de lijnen, getrokken door) de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de gemeenschappelijke scheidingsmuren), met dien verstande, dat wanneer de zijgevels niet evenwijdig lopen of verspringen, het gemiddelde wordt genomen van de kleinste en de grootste breedte.

2.8 de ondergrondse bouwdiepte van een bouwwerk

Vanaf peil tot het diepste punt van het bouwwerk, de fundering niet meegerekend.

2.9 de oppervlakte van een bouwwerk

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

2.10 het bebouwingspercentage

Het percentage van een bouwperceel dat met gebouwen mag worden bebouwd. Voor zover op de kaart bouwgrenzen zijn aangegeven wordt het bebouwingspercentage berekend over het gebied binnen de bouwgrenzen.

2.11 het bedrijfsvloeroppervlak

Binnenwerks op de vloer van de ruimten die worden of kunnen worden gebruikt voor bedrijfsactiviteiten.

2.12 uitzondering op de meetregels

Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen binnen bouwvlakken, bestemmingsvlakken of ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' worden ondergeschikte bouwdelen als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, liftopbouwen, installaties, gevel- en kroonlijsten en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de bouw- en/of de bestemmingsgrens met niet meer dan 0,50 m wordt overschreden. Voor luifels, erkers en balkons geldt dat de bouw- en/of bestemmingsgrens met niet meer dan 1,20 m wordt overschreden.

2.13 verkoopvloeroppervlak

Binnenwerks op de vloer van de ruimten die worden of kunnen worden gebruikt voor verkoopruimte inclusief etalage.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Bos

3.1 Bestemmingsomschrijving

3.1.1 Algemeen

De voor 'Bos' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. instandhouding, herstel en ontwikkeling van de aanwezige natuurlijke, landschappelijke, cultuurhistorische en archeologische waarden;
- b. instandhouding van de vegetatie, waarin bomen aspectbepalend zijn;
- c. het voortbrengen van hout;
- d. het behoud en/of herstel van aanwezige landschappelijke waarden ter plaatse van de aanduiding 'waardevolle boom';

met daaraan ondergeschikt:

1. voorzieningen van openbaar nut;
2. waterhuishoudkundige voorzieningen;
3. bostuin ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - bostuin' met daarin:
 - a. dierenweide met een maximum oppervlakte van 4.000 m² en bijbehorend dieren(winter)verblijf met een maximum oppervlakte van 40 m² en een maximum bouwhoogte van 2,5 meter;
 - b. rustplekken met een bankje;
 - c. muziekbelevingszuil, met een maatvoering van 0,5 bij 0,5 meter en een maximum bouwhoogte van 3,0 meter;
 - d. vuurplaats, met een maatvoering 1,2 bij 1,2 meter en een maximum bouwhoogte van 0,4 meter;
 - e. volkstuin met tuin- en kweekkas, met een maximum oppervlakte van 28 m² en een maximum bouwhoogte van 3,0 meter;
 - f. gedenkplaats, met een maximum oppervlakte van 10 m² en een maximum bouwhoogte van 2,0 meter;
 - g. voetpaden en overige verhardingen ten behoeve van de bereikbaarheid van de kiosk, dierenverblijf en 'rondje' door de bostuin overeenkomstig de inrichtingstekening in Bijlage 1;
4. (bestaande) verkeersvoorzieningen;
5. recreatief medegebruik.

3.1.2 Dubbelbestemmingen en aanduidingen

Voor zover de gronden tevens zijn gelegen binnen de aangewezen dubbelbestemmingen en aanduidingen zijn mede de desbetreffende regels van toepassing, met inachtneming van de voorrangsregels uit artikel 13.5.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Voorwaardelijke verplichting waterberging

Het bebouwen van de gronden met de bestemming 'Maatschappelijk' en de aanleg van verhardingen in de bestemming 'Bos' is slechts toegestaan als in de bestemming 'Maatschappelijk' en in de bestemming 'Bos' is voorzien in de aanleg van een waterberging van ten minste 100 liter per vierkante meter bebouwd en verhard oppervlak, die binnen 24 uur na een bui weer voor 100% beschikbaar is.

3.2.2 Gebouwen

Op de voor 'Bos' aangewezen gronden zijn gebouwen in de vorm van een dierenverblijf en tuin/kweekkas toegestaan, met dien verstande dat:

- a. het totale oppervlakt aan gebouwen maximaal 80 m² mag bedragen;
- b. de hoogte maximaal 3,00 meter mag bedragen.

3.2.3 Bouwwerken geen gebouwen zijnde

- a. Op de voor 'Bos' aangewezen gronden mogen uitsluitend worden gebouwd bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten behoeve van de in artikel 3.1 genoemde bestemming;
- b. de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag maximaal 2,00 m bedragen;
- c. bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten behoeve van recreatief medegebruik, zoals kleinschalige picknickplaatsen, wegwijzers, informatieborden, zitbanken, afvalcontainers, e.d. met een bebouwingshoogte van maximaal 2 m;
- d. observatie-/uitkijkhutten met een bebouwingshoogte van maximaal 6 m.

3.3 Nadere eisen

Niet van toepassing.

3.4 Afwijken van de bouwregels

Niet van toepassing.

3.5 Specifieke gebruiksregels

3.5.1 Strijdig gebruik

Onder gebruiken in strijd met het bestemmingsplan wordt in ieder geval verstaan het gebruik en/of het laten gebruiken van gronden en bouwwerken voor en/of als:

- a. standplaats van onderkomens en als standplaats van kampeermiddelen;
- b. agrarisch gebruik, behoudens voor zover dat ten dienste staat voor instandhouding en ontwikkeling van de natuurwaarden;
- c. opslagdoeleinden, anders dan overeenkomstig het normale gebruik bij de bestemming 'Bos', met dien verstande dat de opslag van mest niet is toegestaan;
- d. het aanbrengen van foliemestbassins;
- e. het beoefenen van lawaaisporten;
- f. parkeerterrein, uitgezonderd ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein'.

3.5.2 Voorwaardelijke verplichting landschappelijke inpassing

- Het gebruiken en/of laten gebruiken van de voor 'Bos' aangewezen gronden en opstellen conform de bestemming 'Bos', voor zover dit gebruik is toegelaten onder de voorwaarde van landschappelijke inpassing, is alleen toegestaan als de landschappelijke inpassing overeenkomstig het Landschappelijk inpassingsplan zoals opgenomen in Bijlage 1 en Bijlage 2 bij deze regels, uiterlijk 9 maanden nadat de daaraan gekoppelde bebouwing is gerealiseerd, volledig is uitgevoerd en/of volledig in stand wordt gehouden.

3.6 Afwijken van de gebruiksregels

Niet van toepassing.

3.7 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

3.7.1 Vergunningplicht

Het is verboden op of in de voor 'Bos' aangewezen gronden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegd gezag de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, en/of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het aanbrengen van ondergrondse leidingen;
- b. het vergraven van het profiel van bestaande waterlopen;
- c. het behoud en/of herstel van aanwezige landschappelijke waarden ter plaatse van de aanduiding 'waardevolle boom'.

3.7.2 Uitzonderingen

Het in artikel 3.7.1 vervatte verbod geldt niet voor:

- d. normale onderhoudswerkzaamheden;
- e. werken of werkzaamheden van ondergeschikte betekenis;
- f. werken of werkzaamheden in het kader van het normale bodemgebruik;
- g. werken of werkzaamheden, welke op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan in uitvoering zijn en waarvoor tot het van kracht worden van het plan geen vergunning vereist was dan wel krachtens een voor dat tijdstip aangevraagde (omgevings)vergunning/afwijking of anderszins mogen worden uitgevoerd.

3.7.3 Toelaatbaarheid

Werken als bedoeld in artikel 3.7.1 zijn slechts toelaatbaar indien door deze werken en werkzaamheden, dan wel door daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen de stedenbouwkundige en/of landschappelijke waarden van de desbetreffende gronden, niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast, dan wel de mogelijkheden voor het herstel van die waarden niet onevenredig worden of kunnen worden verkleind. Hierbij gelden de volgende toetsingscriteria:

Omgevingsvergunningplichtige werken/werkzaamheden	Criteria voor verlening van de omgevingsvergunning
3.7.1 sub a. het aanbrengen van ondergrondse leidingen	<ul style="list-style-type: none"> - het werk dient noodzakelijk te zijn voor de nutsvoorziening van in de nabijheid gelegen woningen of bedrijfsgebouwen - het tracé dient zoveel mogelijk bestaande wegen te volgen - kwetsbare vegetaties dienen zoveel mogelijk te worden ontzien. Hieromtrent wordt, indien naar het oordeel van het bevoegd gezag nodig, een door het bevoegd gezag aan te wijzen deskundige om advies gevraagd
3.7.1 sub c. het vergraven van het profiel van bestaande waterlopen	<ul style="list-style-type: none"> - het werk mag niet leiden tot een toename van de afvoer van water - het gewijzigde profiel dient een gunstige positie te bieden voor de ontwikkeling van natuurwaarden. Hieromtrent wordt, indien naar het oordeel van het bevoegd gezag nodig, een door het bevoegd gezag aan te wijzen deskundige om advies gevraagd

<p>3.7.1 sub d. en e. het rooien of kappen van bomen en het verwijderen van houtopstanden/ groen/landschapselementen ter plaatse van de aanduidingen 'waardevolle boom'</p>	<p>- het verwijderen moet noodzakelijk zijn voor onderhoud of bereikbaarheid ten behoeve van de doeleinden zoals omschreven in artikel 3.1.1 - het verwijderen betekent geen onevenredige aantasting van de aanwezige houtopstanden/ groen/landschapselementen. In verband daarmee kunnen compenserende maatregelen worden vereist</p>
---	--

3.8 Wijzigingsbevoegdheid

3.8.1 Wijziging in de bestemming 'natuur'

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming wijzigen in de bestemming 'Natuur', ten behoeve van de ontwikkeling van een ecologische verbindingzone, met dien verstande dat:

- a. de inrichting van de gronden tot natuur geen onevenredige belemmering vormt voor het gebruik van de belendende percelen;
- b. uit de noodzakelijke (milieu)onderzoeken blijkt dat de gronden geschikt zijn voor het beoogde gebruik;

met dien verstande dat:

1. bij wijziging in de bestemming Natuur de regels in artikel 14 van het bestemmingsplan 'Buitengebied 2011' (vastgesteld 26 juni 2013) met identificatienummer NL.IMRO.0988.BPBuitengebied-VA01 in acht worden genomen.

Artikel 4 Maatschappelijk

4.1 Bestemmingsomschrijving

4.1.1 Algemeen

De voor 'Maatschappelijk' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. het uitoefenen van activiteiten gericht op de sociale, maatschappelijke, educatieve, medische en dienstverlening met de daarbij behorende voorzieningen;
- b. uitsluitend een zorginstelling ter plaatse van de aanduiding 'zorginstelling', met maximaal het aangegeven aantal zorgeenheden ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal zorgeenheden';
- c. fietscafé ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk = fietscafé';
- d. het behoud en/of herstel van aanwezige landschappelijke waarden ter plaatse van de aanduiding 'waardevolle boom';
- e. landschappelijke inpassing overeenkomstig Bijlage 2;

met daaraan ondergeschikt:

1. terrassen;
2. tuinen en erven;
3. parkeervoorzieningen;
4. groenvoorzieningen;
5. verkeersvoorzieningen, waaronder perceelontsluitingswegen, inritten en overige terreinverhardingen, met uitzondering van de inrit aan de zijde van de Weijerkesweg, welke komt te vervallen;
6. voorzieningen ten behoeve van openbaar nut;
7. waterhuishoudkundige voorzieningen, waterlopen en waterpartijen, alsmede (ondergrondse waterberging- en infiltratievoorzieningen.

4.1.2 Dubbelbestemmingen en aanduidingen

Voor zover de gronden tevens zijn gelegen binnen de aangewezen dubbelbestemmingen en aanduidingen zijn mede de desbetreffende regels van toepassing, met inachtneming van de voorrangregels uit artikel 13.5.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Algemeen

Op de voor 'Maatschappelijk' aangewezen gronden mogen uitsluitend worden gebouwd:

- a. gebouwen passende binnen deze bestemming;
- b. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, welke qua aard en afmetingen passen binnen deze bestemming;
- c. verhardingen, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen en andere voorzieningen, waaronder begrepen energievoorzieningen.

4.2.2 Voorwaardelijke verplichting waterberging

Het bebouwen van de gronden met de bestemming 'Maatschappelijk' en de aanleg van verhardingen in de bestemming 'Bos' is slechts toegestaan als in de bestemming 'Maatschappelijk' en in de bestemming 'Bos' is voorzien in de aanleg van een waterberging van ten minste 100 liter per vierkante meter bebouwd en verhard oppervlak, die binnen 24 uur na een bui weer voor 100% beschikbaar is.

4.2.3 Voorwaardelijke verplichting parkeren

Een omgevingsvergunning voor het bouwen wordt slechts verleend, indien voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- a. er dient bij de aanvraag te worden aangetoond dat, indien de omvang en het beoogde gebruik van een gebouw daartoe aanleiding geeft, ten behoeve van het parkeren of stallen van auto's in voldoende mate ruimte wordt aangebracht in, op of onder het gebouw, dan wel op het onbebouwde terrein dat bij dat gebouw behoort;
- b. aan de onder a. bedoelde voorwaarde wordt voldaan indien de bedoelde aanvraag voor omgevingsvergunning voldoet aan de parkeernorm van 0,7 parkeerplaatsen per eenheid (kamer) voor een 'verpleeg- en verzorgingstehuis';
- c. de onder a. bedoelde ruimte voor het parkeren van auto's moet afmetingen hebben die zijn afgestemd op gangbare personenauto's. Aan deze eis wordt geacht te zijn voldaan:
 1. indien de afmetingen van bedoelde parkeerruimten ten minste 2,5 x 5,0 meter bedragen bij haaksparkeren;
 2. indien de afmetingen van bedoelde parkeerruimten ten minste 2,0 x 6,0 meter bedragen bij langsparkeren;
- d. het college van burgemeester en wethouders kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde onder a. en c.:
 1. indien het voldoen aan die bepalingen door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit; of
 2. voor zover op andere wijze in de nodige parkeer- of stallingruimte, wordt voorzien.

4.2.4 Voorwaardelijke verplichting gebruik voor 'Maatschappelijk'

Het gebruik van de gronden voor 'Maatschappelijk', het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden op gronden voor 'Maatschappelijk' ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - saneringslocatie' is niet eerder toegestaan dan nadat gebleken is dat de grond geschikt is voor de functie 'Maatschappelijk' danwel nadat conform artikel 39b lid 6 (BUS-evaluatie) of artikel 39c lid 2 (evaluatie saneringsplan) van de Wet bodembescherming, het bevoegde gezag heeft ingestemd met het verslag van de uitgevoerde sanering. De sanering moet zodanig zijn uitgevoerd dat de grond na het uitvoeren van de sanering voor de functie maatschappelijk geschikt is.

4.2.5 Voorwaardelijke verplichting stikstof

het bouwen van bouwwerken is alleen toegestaan door middel van het gebruik van elektrisch materiaal en prefab-elementen, met uitzondering van het bouwverkeer voor de aan- en afvoer van het materieel.

4.2.6 Regels met betrekking tot het bouwvlak

Ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' gelden de volgende regels:

- a. binnen het bouwvlak mogen gebouwen, bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd;
- b. het bouwvlak mag volledig worden bebouwd;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - dove gevel' dient de gevel van de bebouwing als dove gevel te worden uitgevoerd om het woon- en leefklimaat van de wooneenheden (kamers) te waarborgen, tenzij door middel van nader onderzoek aangetoond wordt dat het woon- en leefklimaat van de wooneenheden (kamers) is gewaarborgd;
- d. de goothoogte van gebouwen, geen bedrijfswoning zijnde, mag maximaal de op de verbeelding aangeduide maximale goothoogte bedragen;
- e. de bouwhoogte van gebouwen, geen bedrijfswoning zijnde, mag maximaal de op de verbeelding aangeduide maximale bouwhoogte bedragen;

- f. gebouwen, geen woning, moeten aan één zijde ten minste 5,00 meter uit de zijdelingse perceelsgrens worden gebouwd, tenzij op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan gebouwen, geen woning zijnde, op een geringere afstand tot een zijdelingse perceelsgrens aanwezig zijn, in dat geval is die geringere afstand voor die gebouwen, geen woning zijnde de minimale afstand tot de zijdelingse perceelsgrens; aan de andere zijde mag tot in de zijdelingse perceelsgrens worden gebouwd.

4.2.7 Overige regels met betrekking tot bebouwing

- g. De bouwhoogte van bouwwerken geen gebouw zijnde, zoals speeltoestellen, meubilair e.d., mag maximaal 4,00 m bedragen, met uitzondering van:
1. erfafscheidingen waarvan de bouwhoogte maximaal 2,00 m mag bedragen achter de naar de weg gekeerde bouwgrens en maximaal 1,00 m voor de naar de weg gekeerde bouwgrens;
 2. bouwwerken van een gering oppervlak, zoals gedenktekens, vlaggenmasten en antennes, waarvan de bouwhoogte maximaal 10,00 m mag bedragen.

4.3 Nadere eisen

Niet van toepassing.

4.4 Afwijken van de bouwregels

Niet van toepassing.

4.5 Specifieke gebruiksregels

4.5.1 Strijdig gebruik

Onder gebruiken in strijd met het bestemmingsplan wordt in ieder geval verstaan het gebruik en/of het laten gebruiken van gronden en bouwwerken voor en/of als:

- a. opslagdoeleinden, anders dan overeenkomstig het normale gebruik bij de bestemming maatschappelijk;
- b. bedrijfsdoeleinden;
- c. daghorecadoeleinden, anders dan overeenkomstig het normale gebruik bij de bestemming waaronder een restaurant met bijbehorende keuken ten dienste van de zorginstelling;
- d. detailhandel, met uitzondering van detailhandel die verband houdt met en ondergeschikt is aan de geldende bestemming;
- e. kantoordoeleinden, met uitzondering van kantoordoeleinden die verband houdt met en ondergeschikt is aan de geldende bestemming;
- f. permanent verblijf, met uitzondering van het bepaalde in 4.1 onder lid b;
- g. het beoefenen van lawaaisporten;
- h. volkstuinten;
- i. zorgenheid ten behoeve van wonen.**

4.5.2 Voorwaardelijke verplichting waterberging

Het bebouwen van de gronden met de bestemming 'Maatschappelijk' en de aanleg van verhardingen in de bestemming 'Bos' is slechts toegestaan als in de bestemming 'Maatschappelijk' en in de bestemming 'Bos' is voorzien in de aanleg van een waterberging van ten minste 100 liter per vierkante meter bebouwd en verhard oppervlak, die binnen 24 uur na een bui weer voor 100% beschikbaar is.

4.5.3 Voorwaardelijke verplichting parkeren

Een omgevingsvergunning voor het bouwen wordt slechts verleend, indien voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- a. er dient bij de aanvraag te worden aangetoond dat, indien de omvang en het beoogde gebruik van een

gebouw daartoe aanleiding geeft, ten behoeve van het parkeren of stallen van auto's in voldoende mate ruimte wordt aangebracht in, op of onder het gebouw, dan wel op het onbebouwde terrein dat bij dat gebouw behoort;

- b. aan de onder a. bedoelde voorwaarde wordt voldaan indien de bedoelde aanvraag voor omgevingsvergunning voldoet aan de parkeernorm van 0,7 parkeerplaatsen per eenheid (kamer) voor een 'verpleeg- en verzorgingstehuis';
- c. de onder a. bedoelde ruimte voor het parkeren van auto's moet afmetingen hebben die zijn afgestemd op gangbare personenauto's. Aan deze eis wordt geacht te zijn voldaan:
 1. indien de afmetingen van bedoelde parkeerruimten ten minste 2,5 x 5,0 meter bedragen bij haaksparkeren;
 2. indien de afmetingen van bedoelde parkeerruimten ten minste 2,0 x 6,0 meter bedragen bij langsparkeren;
- a. het college van burgemeester en wethouders kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde onder a. en c.:
 1. indien het voldoen aan die bepalingen door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit; of
 2. voor zover op andere wijze in de nodige parkeer- of stallingruimte, wordt voorzien.

4.5.4 Voorwaardelijke verplichting gebruik voor 'Maatschappelijk'

Het gebruik van de gronden voor 'Maatschappelijk', het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden op gronden voor 'Maatschappelijk' ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - saneringslocatie' is niet eerder toegestaan dan nadat gebleken is dat de grond geschikt is voor de functie 'Maatschappelijk' danwel nadat conform artikel 39b lid 6 (BUS-evaluatie) of artikel 39c lid 2 (evaluatie saneringsplan) van de Wet bodembescherming, het bevoegde gezag heeft ingestemd met het verslag van de uitgevoerde sanering. De sanering moet zodanig zijn uitgevoerd dat de grond na het uitvoeren van de sanering voor de functie maatschappelijk geschikt is.

4.5.5 Voorwaardelijke verplichting landschappelijke inpassing

Het gebruiken en/of laten gebruiken van de voor 'Maatschappelijk' aangewezen gronden en opstallen conform de bestemming 'Maatschappelijk', voor zover dit gebruik is toegelaten onder de voorwaarde van landschappelijke inpassing, is alleen toegestaan als de landschappelijke inpassing overeenkomstig het Landschappelijk inpassingsplan zoals opgenomen in Bijlage 1 en Bijlage 2 bij deze regels, uiterlijk 9 maanden nadat de daaraan gekoppelde bebouwing is gerealiseerd, volledig is uitgevoerd en/of volledig in stand wordt gehouden.

4.6 Afwijken van de gebruiksregels

4.6.1 Afwijken ten behoeve van een gewijzigd inpassingsplan

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 4.5.5 ten behoeve van een gewijzigd inpassingsplan, met dien verstande dat een verantwoorde landschappelijke inpassing plaatsvindt van voldoende kwaliteit zulks ter beoordeling van het bevoegd gezag.

4.7 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

4.7.1 Vergunningplicht

Het is verboden op of in de voor 'Bos' aangewezen gronden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegd gezag de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, en/of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het behoud en/of herstel van aanwezige landschappelijke waarden ter plaatse van de aanduiding 'waardevolle boom'.

4.7.2 Uitzonderingen

Het in artikel 4.7.1 vervatte verbod geldt niet voor:

- b. normale onderhoudswerkzaamheden;
 c. werken of werkzaamheden van ondergeschikte betekenis;
 d. werken of werkzaamheden in het kader van het normale bodemgebruik;
 e. werken of werkzaamheden, welke op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan in uitvoering zijn en waarvoor tot het van kracht worden van het plan geen vergunning vereist was dan wel krachtens een voor dat tijdstip aangevraagde (omgevings)vergunning/afwijking of anderszins mogen worden uitgevoerd.

4.7.3 Toelaatbaarheid

Werken als bedoeld in artikel 4.7.1 zijn slechts toelaatbaar indien door deze werken en werkzaamheden, dan wel door daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen de stedenbouwkundige en/of landschappelijke waarden van de desbetreffende gronden, niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast, dan wel de mogelijkheden voor het herstel van die waarden niet onevenredig worden of kunnen worden verkleind. Hierbij gelden de volgende toetsingscriteria:

Omgevingsvergunningplichtige werken/werkzaamheden	Criteria voor verlening van de omgevingsvergunning
4.7.1 sub a het rooien of kappen van bomen en het verwijderen van houtopstanden/ groen/landschapselementen ter plaatse van de aanduidingen 'waardevolle boom'	- het verwijderen moet noodzakelijk zijn voor onderhoud of bereikbaarheid ten behoeve van de doeleinden zoals omschreven in artikel 4.1.1 - het verwijderen betekent geen onevenredige aantasting van de aanwezige houtopstanden/ groen/landschapselementen. In verband daarmee kunnen compenserende maatregelen worden vereist

4.8 Wijzigingsbevoegdheid

Niet van toepassing.

Artikel 5 Wonen

5.1 Bestemmingsomschrijving

5.1.1 Algemeen

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen met de daarbij behorende tuinen en erven;

met daaraan ondergeschikt:

1. kleinschalige agrarische activiteiten;
2. aan huis gebonden beroepen en bedrijven;
3. parkeervoorzieningen;
4. groenvoorzieningen;
5. verkeersvoorzieningen, waaronder perceelontsluitingswegen;
6. voorzieningen ten behoeve van openbaar nut;
7. waterhuishoudkundige voorzieningen.

5.1.2 Dubbelbestemmingen en aanduidingen

Voor zover de gronden tevens zijn gelegen binnen de aangewezen dubbelbestemmingen en aanduidingen zijn mede de desbetreffende regels van toepassing, met inachtneming van de voorrangsregels uit artikel 13.5.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Algemeen

Op de voor 'Wonen' aangewezen gronden mogen uitsluitend worden gebouwd:

- a. gebouwen passende binnen deze bestemming;
- b. de daarbij behorende bijgebouwen;
- c. bouwwerken, geen gebouwen zijnde welke qua aard en afmeting passen binnen deze bestemming, waaronder ook privé-zwembaden, tennisbanen of terrassen.

5.2.2 Regels ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak'

Ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' gelden de volgende regels:

- a. het hoofdgebouw moet en bijgebouwen mogen in het bouwvlak worden gebouwd.
- b. ter plaats van het bouwvlak is maximaal één woning toegestaan;
- c. het bouwvlak mag in zijn geheel worden bebouwd, met inachtneming van 5.2.2 sub f.;
- d. de voorgevel dient uitsluitend in dan wel evenwijdig, tot maximaal 3,00 m achter de naar de weg gekeerde bouwgrens, te worden opgericht. Ondergeschikte bouwdelen, zoals erkers, luifels en balkons met een oppervlakte van maximaal 5 m² mogen de naar de weg gekeerde bouwgrens overschrijden met niet meer dan 1,20 m, mits daarmee de bestemmingsgrens of de perceelsgrens die het dichtst aan de zijde van de weg gelegen is, niet wordt overschreden;
- e. ten aanzien van de maatvoering van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:
 1. de goothoogte van hoofdgebouwen mag maximaal 5,50 m bedragen, of maximaal de bestaande goothoogte op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan indien deze hoger is.
 2. de bouwhoogte van hoofdgebouwen mag maximaal 8,00 m bedragen, of maximaal de bestaande bouwhoogte op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan indien deze hoger is;
- f. de inhoud van het hoofdgebouw mag maximaal 750 m³ bedragen of maximaal de bestaande inhoud op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan indien deze groter is.

5.2.3 Regels ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen'

Ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' gelden de volgende regels:

- a. bijgebouwen mogen worden gebouwd ten dienste van de bestemming, zoals bergingen, garages, dierenverblijven, woon-, werk-, en hobbyruimten, hobbykassen en serres.
- b. ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' mogen uitsluitend bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd;
- c. de gezamenlijke oppervlakte van bijgebouwen en overkappingen bij woningen mag maximaal 150 m² per woning bedragen, mits ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' het vlak per bouwperceel door dat bouwen voor niet meer dan 50% wordt bebouwd, waarbij bijgebouwen en overkappingen, gelegen binnen het bouwvlak, niet meegerekend worden bij de maximaal toegestane gezamenlijke oppervlakte van bijgebouwen bij woningen;
- d. Tten aanzien van de maatvoering van bijgebouwen gelden de volgende regels:
 1. de goothoogte van bijgebouwen mag maximaal 3,20 m bedragen of maximaal de bestaande goothoogte op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan indien deze hoger is;
 2. de bouwhoogte van bijgebouwen mag maximaal 6,00 m bedragen of maximaal de bestaande bouwhoogte op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan indien deze hoger is.
- e. bijgebouwen in de vorm van een overkapping met minimaal 2 en maximaal 3 wanden mogen tot maximaal 1,50 m vóór de naar de weg gekeerde bouwgrens worden geplaatst, mits het gedeelte van de overkapping voor de naar de weg gekeerde bouwgrens aan alle kanten open is en mits op zijerven die grenzen aan de weg of het openbaar groen of openbaar water ook de wand(en) die gelegen is/zijn achter het verlengde van de naar de weg gekeerde bouwgrens open blijft/blijven voor zover dat voor de verkeersveiligheid benodigde uitzichthoek van 45° ten opzichte van de naar de weg gekeerde bouwgrens nodig is. Overkappingen geplaatst op minder dan 0,50 m van een wand van een hoofd- of bijgebouw worden geacht te zijn omsloten door de desbetreffende wand van het hoofd- of bijgebouw.

5.2.4 Overige regels met betrekking tot bebouwing

bouwwerken geen gebouwen zijnde, dienen qua aard en afmetingen bij de bestemming te passen.

- a. de bouwhoogte van bouwwerken geen gebouwen zijnde, mag maximaal 4,00 m bedragen, met uitzondering van erfafscheidingen waarvan de bouwhoogte maximaal 2,00 m mag bedragen;
- b. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waaronder tevens begrepen erfafscheidingen, buiten het bouwvlak en niet ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' mag maximaal 1,00 m bedragen, uitgezonderd sierhekwerken waarvan de bouwhoogte maximaal 2,00 m mag bedragen en waarbij geen beperkingen ten aanzien van de situering gelden;
- c. overkappingen zonder wanden of met maximaal 1 dichte wand mogen niet hoger zijn dan 3,00 m gemeten vanaf het aansluitend terrein en mogen uitsluitend worden geplaatst op maximaal één zijerf en tot maximaal 1,50 m vóór de naar de weg gekeerde bouwgrens met dien verstande dat het gedeelte vóór de naar de weg gekeerde bouwgrens volledig open dient te zijn. Overkappingen geplaatst op minder dan 0,50 m van een wand van een hoofd- of bijgebouw worden geacht te zijn omsloten door de desbetreffende wand van het hoofd- of bijgebouw;
- d. op zijerven die grenzen aan de weg of het openbaar groen of openbaar water mogen draadafscheidingen tot een maximale bouwhoogte van 2,00 m op de perceelsgrens worden gebouwd mits de voor de verkeersveiligheid benodigde uitzichthoek van 45° ten opzichte van de voorgevel van het hoofdgebouw gewaarborgd blijft;
- e. op gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde hoger dan 15,00 m mogen antenne-opstelpunten worden opgericht, mits deze antennemasten niet hoger zijn dan 5,00 m gemeten vanaf de bovenkant van het gebouw of bouwwerk, geen gebouw zijnde.

5.3 Nadere eisen

5.3.1 Onderwerpen

Het bevoegd gezag kan nadere eisen stellen ten aanzien van:

- a. de aard, hoogte en situering van bouwwerken indien dit noodzakelijk is voor een verantwoorde stedenbouwkundige en landschappelijke inpassing, ter voorkoming van onevenredige aantasting en gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken en ter verbetering van de gebiedskwaliteit.

5.3.2 Toepassingscriteria

De onder 5.3.1 genoemde nadere eisen mogen uitsluitend worden gesteld ten behoeve van:

- a. het stedenbouwkundig beeld;
- b. de verkeersveiligheid;
- c. een goede parkeerbalans;
- d. de milieusituatie;
- e. de sociale veiligheid;
- f. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken en van omliggende waarden.
- g. de bescherming van het cultuurhistorische karakter van de bestaande bebouwing.

5.4 Afwijken van de bouwregels

Niet van toepassing.

5.5 Specifieke gebruiksregels

5.5.1 Strijdig gebruik

Onder gebruiken in strijd met het bestemmingsplan wordt in ieder geval verstaan het gebruik en/of het laten gebruiken van gronden en bouwwerken voor en/of als:

- a. standplaats van onderkomens en als standplaats van kampeermiddelen;
- b. het gebruik van bebouwing als bed and breakfast, plattelandsappartementen, plattelandskamers en/of trekkershutten;
- c. opslagdoeleinden, anders dan overeenkomstig het normale gebruik bij de bestemming en dat gebruik als opslag-, stort-, lozings- of bergplaats van bruikbare en/of onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijke gebruik onttrokken voorwerpen, stoffen of producten als verboden gebruik wordt aangemerkt;
- d. woningsplitsing;
- e. de uitoefening van enige vorm van handel en/of bedrijf, met uitzondering van de in de bestemmingsomschrijving omschreven vormen van bedrijfsmatig gebruik en met uitzondering van het gebruik van hoofd- en bijgebouwen voor een aan huisgebonden beroep en/of bedrijf tot een oppervlakte van maximaal 50 m²;
- f. prostitutiedoeleinden;
- g. gebruik van gronden als paardenbak;
- h. het ophogen van de bodem met meer dan 2,00 m.

5.5.2 Parkeren

Onder gebruik strijdig met dit bestemmingsplan wordt in ieder geval verstaan het parkeren van motorvoertuigen op de gronden gelegen buiten het bouwvlak en niet ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen', uitgezonderd ter plaatse van de gronden gelegen voor de garage, berging of een daarmee vergelijkbaar (bij)gebouw, of gelegen op 2,00 meter aansluitend aan deze gronden voor de voorgevel van het hoofdgebouw.

5.6 Afwijken van de gebruiksregels

5.6.1 Afwijken voor een grotere oppervlakte dan 50 m², of als bedrijfsruimte voor een aan huis gebonden bedrijf of een ambachtelijkbedrijf

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 5.5.1, sub g., voor een grotere oppervlakte dan 50 m², of als bedrijfsruimte voor een aan huis gebonden bedrijf of een ambachtelijk bedrijf in een deel van een woning of de daarbij behorende bijgebouwen, mits:

- a. de daar gepleegde activiteiten ondergeschikt zijn aan de woonfunctie;
- b. het gebruik naar de aard met de woonfunctie in overeenstemming is;
- c. de woonfunctie op het betrokken perceel niet in betekenende mate wordt aangetast;
- d. maximaal 30% van de vloeroppervlakte van de woning en de daarbij behorende bijgebouwen als zodanig wordt gebruikt;
- e. geen gebruik plaatsvindt, dat meldings- of vergunningsplichtig is in het kader van de Wet milieubeheer, tenzij ten aanzien van meldingsplichtige activiteiten door de aanvrager middels onderzoek kan worden aangetoond dat het woon- en leefklimaat door desbetreffende activiteit niet onevenredig worden aangetast;
- f. geen detailhandel plaatsvindt, uitgezonderd een beperkte verkoop in het klein in verband met het beroep of bedrijf;
- g. het niet zodanig verkeersaantrekkende activiteiten betreft, dat ten gevolge daarvan extra verkeersmaatregelen, waaronder extra parkeervoorzieningen, noodzakelijk zijn en die niet binnen het perceelsgedeelte, dat binnen het bestemmingvlak gelegen is, gerealiseerd kunnen worden.

5.6.2 Afwijken voor handel in de vorm van digitale verkoop via internet

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 5.5.1 sub l., voor handel in de vorm van digitale verkoop via internet, mits:

- a. de producten door de klant niet ter plaatse besteld worden;
- b. de bestelde producten door de ondernemer zelf of via de post c.q. een pakketdienst bij de klant thuis bezorgd worden;
- c. er geen verkoop aan huis plaatsvindt;
- d. maximaal 30 m² van het vloeroppervlak van de woning gebruikt wordt voor de digitale verkoop per internet, in de vorm van administratie en opslag goederen.

5.7 Omgevingsvergunningvoor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

Niet van toepassing.

5.8 Wijzigingsbevoegdheid

Niet van toepassing.

Artikel 6 Waarde - Archeologie middelhoog

6.1 Bestemmingsomschrijving

6.1.1 Algemeen

De voor 'Waarde - Archeologie middelhoog' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor instandhouding en bescherming van de in de grond aanwezige of te verwachten archeologische waarden.

6.1.2 Dubbelbestemmingen en aanduidingen

Voor zover de gronden tevens zijn gelegen binnen de aangewezen dubbelbestemmingen en aanduidingen zijn mede de desbetreffende regels van toepassing, met inachtneming van de voorrangsregels uit artikel 13.5.

6.2 Bouwregels

6.2.1 Onderzoeksplicht

De aanvrager van een omgevingsvergunning voor bouwen, die betrekking heeft op de voor 'Waarde - Archeologie middelhoog' aangewezen gronden, legt een rapport over waarin de archeologische waarde van het terrein, dat blijkt de aanvraag zal worden verstoord, in voldoende mate is vastgesteld.

6.2.2 Toepassingscriteria

Het bevoegd gezag verleent de vergunning indien naar haar oordeel uit het rapport als bedoeld in 6.2.1 genoegzaam blijkt dat:

- a. er geen archeologische waarden zijn te verwachten of kunnen worden geschaad;
- b. schade door de bouwactiviteiten kan worden voorkomen of zoveel mogelijk kan worden beperkt door het in acht nemen van aan de omgevingsvergunning verbonden voorschriften.

6.2.3 Voorschriften aan de vergunning

In de situatie als bedoeld in 6.2.2 sub b., kan het bevoegd gezag de volgende voorschriften aan de omgevingsvergunning verbinden:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor monumenten in de bodem kunnen worden behouden;
- b. de verplichting tot het doen van opgravingen;
- c. de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door het bevoegd gezag bij de vergunning te stellen kwalificaties.

6.2.4 Uitzonderingen

Artikel 6.2.1, 6.2.2 en 6.2.3 zijn niet van toepassing indien de aanvraag betrekking heeft op:

- a. vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering;
- b. een bouwwerk met een verstoringsoppervlakte kleiner dan 2.500 m², ongeacht de diepte;
- c. een bouwwerk met een verstoringsoppervlakte groter dan 2.500 m² dat zonder graafwerkzaamheden dieper dan 40 cm beneden maaiveld en zonder heiwerkzaamheden kan worden geplaatst, of
- d. een bouwwerk dat uitsluitend voor archeologisch onderzoek is bestemd met een bouwhoogte van 3,00 m.

6.2.5 Regeling bij vondsten

Indien het bepaalde in 6.2.3 van toepassing is, worden aan de omgevingsvergunning voorschriften verbonden omtrent de gevolgen van vondsten die worden gedaan tijdens de uitvoering van de bouwwerkzaamheden.

6.3 Nadere eisen

Niet van toepassing.

6.4 Afwijken van de bouwregels

Niet van toepassing.

6.5 Specifieke gebruiksregels

Niet van toepassing.

6.6 Afwijken van de gebruiksregels

Niet van toepassing.

6.7 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

Vergunningplicht

6.7.1 Vergunningplicht

Het is verboden om zonder omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden om op of in de voor 'Waarde - Archeologie middelhoog' aangewezen gronden de volgende werkzaamheden of werken, niet zijnde bouwwerken uit te voeren:

- a. afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen, tot een diepte van meer dan 40 cm beneden maaiveld en het aanleggen van drainage op een grotere diepte dan 40 cm beneden maaiveld;
- b. heiwerkzaamheden en het op een of andere wijze indrijven van voorwerpen;
- c. verlagen of verhogen van het waterpeil;
- d. aanleggen of rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd;
- e. aanleggen van ondergrondse kabels en leidingen en het aanbrengen van daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
- f. het aanbrengen of verwijderen van diepwortelende beplantingen;
- g. het graven of dempen van sloten, watergangen, vijvers of vaarten;
- h. het tot stand brengen en of in exploitatie brengen van boor- en pompputten;
- i. het aanleggen of verbreden/verharden van wegen, voet-, ruit- of rijwielpaden, banen of parkeergelegenheden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen met grondverstoringen dieper dan 40 cm beneden maaiveld.

6.7.2 Uitzonderingen

Het verbod als bedoeld in 6.7.1 is niet van toepassing, indien de werkzaamheden of werken:

- a. worden uitgevoerd voor het realiseren van een bouwwerk waarop artikel 6.2 van toepassing is;
- b. een verstoringsoppervlakte beslaan van ten hoogste 2.500 m² ongeacht de diepte;
- c. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van inwerkingtreding van dit bestemmingsplan;
- d. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden of een ontgrondingvergunning, of;
- e. ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd;

- f. worden uitgevoerd voor militaire oefeningen zoals handmatige vergravingen.

6.7.3 Onderzoeksplicht

De aanvrager van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden als bedoeld in het eerste lid die betrekking heeft op de voor 'Waarde - Archeologie middelhoog' aangewezen gronden legt een rapport over waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord in voldoende mate is vastgesteld.

6.7.4 Toepassingscriteria

Het bevoegd gezag verleent de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden indien naar haar oordeel uit het rapport als bedoeld in 6.7.3 genoegzaam blijkt dat:

- a. er geen archeologische waarden zijn te verwachten of kunnen worden geschaad;
- b. schade door de werkzaamheden of werken kan worden voorkomen of zoveel mogelijk kan worden beperkt door het in acht nemen van aan de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden verbonden voorschriften.

6.7.5 Voorschriften aan de vergunning

In de situatie als bedoeld in 6.7.4 sub b., kan het bevoegd gezag de volgende voorschriften aan de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden verbinden:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor monumenten in de bodem kunnen worden behouden;
- b. de verplichting tot het doen van opgravingen;
- c. de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door het bevoegd gezag bij de vergunning te stellen kwalificaties.

6.7.6 Regeling bij vondsten

Indien het bepaalde in 6.7.5 sub c. van toepassing is, worden aan de omgevingsvergunning voorschriften verbonden omtrent de gevolgen van vondsten die worden gedaan tijdens de uitvoering van de werkzaamheden of werken.

6.8 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de voor 'Waarde - Archeologie middelhoog' aangewezen gronden die, bij wijze van dubbelbestemming, bestemd zijn voor bescherming en veiligstelling van archeologische waarden geheel of gedeeltelijk van de verbeelding te verwijderen, indien:

- a. uit nader archeologisch onderzoek is gebleken dat ter plaatse geen archeologische waarden aanwezig zijn of zich op een andere plaats bevinden;
- b. het op grond van nader archeologisch onderzoek niet meer noodzakelijk wordt geacht dat het bestemmingsplan ter plaatse in bescherming en veiligstelling van archeologische waarde voorziet.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 7 Anti-dubbelregel

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 8 Algemene bouwregels

8.1 Algemene beschermingsregel

Geen bouwwerk mag worden opgericht, indien daardoor een ander bouwwerk met het daarbij behorende bouwperceel hetzij niet langer zou blijven voldoen aan, hetzij in grotere mate zou gaan afwijken van het plan.

8.2 Overschrijdingbouwrens

Het is verboden op de in het plan begrepen gronden enig bouwwerk te bouwen, waarbij de op de verbeelding aangegeven bouwrens c.q. bijgebouwrens wordt overschreden, behoudens overschrijdingen, die volgens deze regels zijn toegestaan.

8.3 Ondergronds bouwen

Ondergrondse gebouwen (zoals kelders) zijn in het bouwvlak en de aanduiding 'bijgebouwen' toegestaan onder bestaande gebouwen en nieuw op te richten gebouwen tot een maximale diepte van 3,50 m.

Artikel 9 Algemene gebruiksregels

9.1 Strijdiggebruik

Onder gebruiken en/of het laten gebruiken in strijd met het bestemmingsplan wordt in ieder geval verstaan het gebruik van gronden en bouwwerken voor en/of als:

- a. een seksinrichting of een daarmee vergelijkbaar bedrijf;
- b. een coffeeshop, growshop, smartshop of een daarmee vergelijkbaar bedrijf;
- c. straatprostitutie.

Artikel 10 Algemene aanduidingsregels

10.1 reconstructiewetzone - verwevingsgebied

Ter plaatse van de aanduiding 'reconstructiewetzone - verwevingsgebied' is omschakeling naar en nieuwvestiging van intensieve veehouderijen niet toegestaan.

10.2 vrijwaringszone- weg

10.2.1 Verbod

Ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone - weg' mogen geen bouwwerken worden opgericht met uitzondering van bouwwerken gerelateerd aan of ten behoeve van de verkeersbestemming c.q. het wegverkeer.

10.2.2 Omgevingsvergunning

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 10.2.1, met dien verstande dat

- a. gebouwd wordt overeenkomstig de onderliggende bestemming;
- b. een afstand van minimaal 50 meter wordt aangehouden tot de as van de dichtst bij gelegen rijbaan, daaronder begrepen de toe- en afritten van die rijbaan;
- c. het plasbrandaandachtsgebied (30 meter gemeten van de rechterrاند van de rechterrijstrook van de A2) vrijgehouden wordt van bebouwing;
- d. dit vanuit milieuoogpunt en oogpunt van verkeersveiligheid aanvaardbaar is;
- e. geen belemmering ontstaat voor beoogde toekomstige infrastructurele uitbreidingen;
- f. vooraf een positief advies is gekregen van de beheerder van de desbetreffende weg.

Artikel 11 Algemene afwijkingsregels

11.1 Algemeen

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van de desbetreffende regels van het plan voor:

- a. het afwijken van de voorgeschreven maten ten aanzien van dakhellingen, inhoudsbepalingen, goothoogten, bebouwingshoogten, bouwperceelsgrensafstanden, bouwvlakken, bebouwde oppervlakten en hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met ten hoogste 10%;
- b. het in geringe mate, doch niet meer dan 1,00 m, afwijken (ten behoeve van het bouwen, gebruik, werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden) van een bestemmingsgrens, alsmede van de vorm van bouwvlakken, dan wel de ligging van rooilijnen voor zover dit noodzakelijk is om het plan (en de daaraan ten grondslag liggende intenties) in te passen in de bij uitmeting blijkende werkelijke toestand van het terrein;
- c. voor het oprichten van niet voor bewoning bestemde gebouwen en andere bouwwerken van openbaar nut en van geringe afmetingen, mits de gebouwen geen grotere oppervlakte dan 25 m² en geen grotere goothoogte dan 3 meter hebben en mits de andere bouwwerken geen grotere bebouwingshoogte hebben dan 5 meter, met uitzondering van antennes, lichtmasten, ontluchtingspijpen en gasdrukregel- en meetstations;
- d. voor het oprichten van antennes ten behoeve van het ontvangen en zenden van radio- en televisiesignalen voor privé-gebruik, mits deze antennes niet hoger zijn dan 15 m;
- e. voor het oprichten van vrijstaande antenne-opstelpunten, mits:
 1. deze masten niet hoger zijn dan 40 m;
 2. sitesharing (gemeenschappelijk gebruik van antennes) niet mogelijk is;
 3. geen gebouw of bouwwerken, geen gebouwen zijnde, aanwezig of beschikbaar is om een niet vrijstaande antenne-opstelpunt te kunnen bouwen;
 4. bij de locatiekeuze en uitvoering op evenredige wijze rekening is gehouden met de aanwezige stedenbouwkundige, landschappelijke en cultuurhistorische waarden en de woonfunctie niet onevenredig wordt geschaad;
 5. zoveel mogelijk wordt aangesloten bij de aanwezige hoge elementen;
 6. op de desbetreffende percelen geen woonfunctie rust;
 7. aanvrager door middel van een onafhankelijk rapport heeft aangetoond dat een antenne-opstelpunt onmisbaar is voor de realisering van een adequaat, dekkend netwerk.

11.2 Kleine windturbines, zonnevolgers, zonnepanelen

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van de desbetreffende regels van het plan voor het toestaan van kleine windturbines, zonnevolgsystemen en zonnepanelen op gebouwen en op bouwwerken geen gebouwen zijnde, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. de kleine windturbine, het zonnevolgsysteem of de zonnepanelen op bouwwerken, geen gebouwen zijnde moeten binnen het bouwvlak of de aanduiding 'bijgebouwen' worden gerealiseerd, op of direct bij de bestaande bebouwing;
- b. de tiphoogte van de kleine windturbine mag niet meer dan 1/3 hoger zijn dan het gebouw waarop of waarbij de windturbine wordt gebouwd;
- c. de bouwhoogte van zonnevolgsystemen of zonnepanelen op bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag maximaal 10 m bedragen;
- d. per woning mogen maximaal 3 kleine windturbines, zonnevolgsystemen of zonnepanelen op bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gerealiseerd;
- e. aan het aantal kleine windturbines bij of op een gebouw, geen woning zijnde of niet behorende bij een woning, wordt geen maximum gesteld;
- f. de kleine windturbine mag geen hinder opleveren voor omwonenden en geen (landschappelijke) verrommeling teweegbrengen;

g. de aanvrager dient te onderbouwen dat geen (landschappelijke) verrommeling optreedt.

11.3 Toetsing

De in voorgaande leden genoemde afwijkingen mogen slechts worden verleend indien hierdoor geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken.

Artikel 12 Algemene wijzigingsregels

12.1 Verschuiven bestemmingsgrenzen

Het bevoegd gezag kan het bestemmingsplan wijzigen ten behoeve van het in geringe mate, tot maximaal 2,00 meter, verschuiven van de bestemmingsgrenzen, mits dit noodzakelijk is, in verband met afwijkingen of onnauwkeurigheden op de verbeelding ten opzichte van de feitelijke situatie, voor zover daarmee wordt beoogd een zo goed mogelijke overeenstemming tussen het plan en de werkelijke toestand te bereiken.

Artikel 13 Overige regels

13.1 (Wettelijke) regels

Indien en voor zover in deze planregels wordt verwezen naar andere wettelijke regelingen, dienen deze regelingen te worden gelezen, zoals deze luiden op het tijdstip van ter inzage legging van het ontwerpplan.

13.2 Verkeerslawaai

Bij het nieuw oprichten van geluidsgevoelige objecten als bedoeld in het Besluit geluidhinder dient voldaan te worden aan de wettelijke voorkeursgrenswaarde als bedoeld in de Wet geluidhinder, tenzij het bevoegd gezag voorafgaand aan of gelijktijdig met de vaststelling van dit bestemmingsplan hogere grenswaarden heeft vastgesteld welke als maximaal toelaatbaar gelden.

13.3 Industrielawaai

Bij het nieuw oprichten van geluidsgevoelige objecten als bedoeld in het Besluit geluidhinder, dient voldaan te worden aan de aan de wettelijke voorkeursgrenswaarde als bedoeld in de Wet geluidhinder, tenzij het bevoegd gezag voorafgaand aan of gelijktijdig met de vaststelling van dit bestemmingsplan hogere grenswaarden heeft vastgesteld welke als maximaal toelaatbaar gelden.

13.4 Railverkeerslawaai

Bij het nieuw oprichten van geluidsgevoelige objecten als bedoeld in het Besluit geluidhinder, dient voldaan te worden aan de aan de wettelijke voorkeursgrenswaarde als bedoeld in de Wet geluidhinder, tenzij het bevoegd gezag voorafgaand aan of gelijktijdig met de vaststelling van dit bestemmingsplan hogere grenswaarden heeft vastgesteld welke als maximaal toelaatbaar gelden.

13.5 Voorrangsregels

13.5.1 Voorrang dubbelbestemming

In het geval van strijdigheid van belangen tussen een bestemming en een dubbelbestemming, gaat het belang van de dubbelbestemming voor.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 14 Overgangsrecht

14.1 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 omgevingsvergunning, 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 omgevingsvergunning wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
- b. Burgemeester en wethouders kunnen eenmalig afwijken 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 overgangsbepaling van dat plan.

14.2 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 overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 15 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan 'Stienestraat 65'.

