
Bestemmingsplan Weert-Noord en Graswinkel 2010

Regels

Vastgesteld bij besluit van
de raad van Weert van
16 maart 2011

de griffier,

Afdeling Omgevingsbeleid

Versie van: maart 2011
Documentnaam: Regels.doc

INHOUDSOPGAVE

HOOFDSTUK 1. Inleidende regels.....	2
Artikel 1. Begrippen	2
Artikel 2. Wijze van meten	11
Hoofdstuk 2. Bestemmingsregels.....	13
Artikel 3. Agrarisch	13
Artikel 4. Bedrijf	15
Artikel 5. Centrum	19
Artikel 6. kantoor	22
Artikel 7. Maatschappelijk	26
Artikel 8. Sport	30
Artikel 9. Verkeer	33
Artikel 10. Water	37
Artikel 11. Wonen	39
Artikel 12. Leiding	47
Artikel 13. Waarde - Archeologie 1	49
Artikel 14. Waarde - Archeologie 2	52
Artikel 15. Waterstaat – Waterlopen	55
Hoofdstuk 3. Algemene regels.....	57
Artikel 16. Anti-dubbelregel	57
Artikel 17. Algemene bouwregels	57
Artikel 18. Algemene aanduidingsregels	58
Artikel 19. Algemene afwijkingsregels	61
Artikel 20. Algemene wijzigingsregels	62
Artikel 21. Overige regels	65
Hoofdstuk 4. Overgangs- en slotregels	66
Artikel 22. Overgangsregels	66
Artikel 23. Slotregels	67

HOOFDSTUK 1. INLEIDENDE REGELS

ARTIKEL 1. BEGRIPPEN

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 plan

het bestemmingsplan 'Weert-Noord en Graswinkel 2010' van de gemeente Weert.

1.2 bestemmingsplan

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0988.BPWrtNrdGrasw2010-VA01 met de bijbehorende regels en bijlagen.

1.3 aan huis verbonden 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 schoonheidsspecialist(e), nagelstudio, atelier).

1.4 aan huis verbonden bedrijf:

een ambachtelijk bedrijf, 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.

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 gronden.

1.6 aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.7 activiteit:

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

1.8 afhankelijke woonruimte:

een extra woonruimte in een bijgebouw bij een woning, waarin een huishouding gevestigd is, dat afhankelijk is van de bewoner(s) in de zelfstandige woonruimte.

1.9 ambachtelijk bedrijf:

een bedrijf, dat is gericht op het geheel of overwegend door middel van handwerk vervaardigen, bewerken of herstellen en het installeren van goederen, alsook het verkopen en/of leveren, als ondergeschikte activiteit, van goederen verband houdende met het ambacht.

1.10 archeologische waarde:

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.

1.11 architectonische waarde:

de aan een bouwwerk toegekende waarde in verband met de vormgeving, het materiaalgebruik en/of detaillering.

1.12 bebouwing:

een of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

1.13 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.

1.14 bedrijfsgebouw:

een gebouw, dat dient voor de uitoefening van één of meer bedrijfsactiviteiten.

1.15 bedrijfswoning:

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

1.16 beeldkwalitatieve waarde:

waarde van zaken, welk van algemeen belang zijn wegens hun schoonheid, hun betekenis voor de wetenschap of hun cultuurhistorische waarde.

1.17 besluit geluidhinder:

besluit van 20 oktober 2006 (staatsblad 532), betreffende de hogere grenswaarden bij geluidsgevoelige bestemmingen binnen zones rond wegen, spoorwegen en industrieterreinen.

1.18 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak.

1.19 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.20 bevoegd gezag

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

1.21 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.

1.22 bijgebouwgrens:

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

1.23 (bouw)aanduiding 'bijgebouwen':

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

1.24 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.

1.25 bouwgrens:

de grens van een bouwvlak.

1.26 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.

1.27 bouwperceel:

een aaneengesloten stuk grond, waarop krachtens het plan een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten.

1.28 bouwperceelgrens:

de grens van een bouwperceel.

1.29 bouwvlak:

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

1.30 bouwwerk:

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

1.31 café:

een horecabedrijf, niet zijnde een discotheek of bar/dancing, dat tot hoofddoel heeft het verstrekken van alcoholische en niet-alcoholische dranken voor consumptie ter plaatse, met als nevenactiviteit het verstrekken van kleine etenswaren, al dan niet ter plaatse bereid.

1.32 cafetaria/snackbar:

een horecabedrijf dat tot hoofddoel heeft het verstrekken van al dan niet voor consumptie ter plaatse bereide etenswaren, met als nevenactiviteit het verstrekken van zwak- en niet-alcoholische dranken.

1.33 clublokaal:

lokaal waarin een club samenkomt voor het houden van verenigingsactiviteiten.

1.34 cultuurhistorische waarde:

de aan een bouwwerk of gebied toegekende waarde, gekenmerkt door het beeld dat ontstaan is door het gebruik dat de mens in de loop van de geschiedenis van dat bouwwerk of dat gebied heeft gemaakt. Archeologische waarden worden hieronder mede begrepen.

1.35 detailhandel:

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

1.36 dienstverlening:

het bedrijfsmatig verlenen van diensten aan of ten gerieve van bedrijven en/of personen, zoals administratie-, advertentie-, advocaten-, makelaars-, werkbemiddelings-, advies- en ingenieursbureaus met een beperkte publieksgerichte functie, en administratie/showroom ten behoeve van de groothandel.

1.37 discotheek:

een horecabedrijf dat uitsluitend of overwegend is gericht op het verstrekken van dranken voor gebruik ter plaatse waarbij het doen beluisteren van overwegend mechanische muziek en het gelegenheid geven tot dansen een wezenlijk onderdeel vormen.

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 erotisch getinte horeca:

een horecabedrijf dat tot doel heeft het daarbinnen doen plaatsvinden van voorstellingen en/of vertoningen van porno-erotische aard en tevens bedrijfsmatig ten behoeve van verbruik ter plaatse verstrekken van alcoholische en niet-alcoholische dranken.

1.42 evenement:

een tijdelijke activiteit (in de openlucht) al dan niet in tijdelijke tenten of paviljoens, gericht op het bereiken van een algemeen of besloten publiek voor informerende, educatieve, vermaak, culturele en/of levensbeschouwelijke doeleinden.

1.43 gebouw:

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

1.44 gemeentelijk stads- en dorpsgezicht:

stads- en dorpsgezicht, zoals vastgesteld ingevolge de gemeentelijke monumentenverordening.

1.45 groothandel:

het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan weder-verkopers, instellingen, dan wel aan instellingen of personen ter aanwending in een andere beroeps- of bedrijfsactiviteit.

1.46 hoofdgebouw:

een gebouw, dat op een bouwperceel door zijn constructie of afmetingen dan wel vorm als belangrijkste bouwwerk valt aan te merken.

1.47 horecabedrijf:

een bedrijf of instelling waar bedrijfsmatig dranken en/of etenswaren voor gebruik ter plaatse worden verstrekt en/of waarin bedrijfsmatig logies wordt verstrekt en/of waarin zaalaccommodatie wordt geëxploiteerd.

1.48 jeugd ontmoetingplaats (jop):

een in de openbare ruimte gelegen onderkomen ten behoeve van een ontmoetingsplek voor jongeren.

1.49 kampeermiddel:

een tent, een tentwagen, een kampeerauto of een caravan;
enig ander voertuig of gewezen voertuigen of gedeelte daarvan, voor zover geen bouwwerk zijnde;
een en ander voor zover deze onderkomens of voertuigen geheel of ten dele blijvend zijn bestemd of opgericht dan wel worden of kunnen worden gebruikt voor recreatief nachtverblijf.

1.50 kantoor:

een gebouw of een gedeelte van een gebouw, waarin al dan niet ambtelijk/ bestuurlijk of bedrijfsmatig activiteiten plaatsvinden van bestuurlijke, maatschappelijke, juridische, administratieve, ontwerp-technische, (sociaal) wetenschappelijke en daarmee gelijk te stellen aard.

1.51 karakteristiek:

alle Rijks- en gemeentelijke monumenten, welke zijn opgenomen in 'Bijlage 4 bij de regels: Monumentenlijst'.

1.52 karakteristieke beplanting:

beeldbepalende en/of waardevolle beplanting welke past bij de omgeving.

1.53 landschappelijke waarde:

de aan een gebied toegekende waarde gekenmerkt door het waarneembare deel van het aardoppervlak, die wordt bepaald door de onderlinge samenhang en beïnvloeding van de 'levende' en 'niet levende' natuur c.q. beplanting.

1.54 maatschappelijke doeleinden:

maatschappelijke, sociale, educatieve, medische, culturele, levens- beschouwelijke en/of religieuze voorzieningen en voorzieningen ten behoeve van overheids- en openbare dienstverlening, alsook ondergeschikte detailhandel en horeca ten dienste van deze voorzieningen.

1.55 omgevingsvergunning:

omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.1 of 2.2 Wabo.

1.56 onderbouw:

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

1.57 ondergronds bouwwerk:

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

1.58 parkeerbeleidsnota:

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

1.59 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.
- c 1,5 meter boven het niveau van de Schepenlaan voor de bestemming 'Kantoor' voor zover gelegen tussen de Schepenlaan en de Eindhovenseweg.

1.60 perifere detailhandel (PDV):

detailhandel in woninginrichting en meubels, bouwmarkten, keukencentra, sanitaircentra, tuincentra alsmede land- en tuinbouwcentra, en daarmee vergelijkbare vormen van detailhandel, die vanwege de omvang en aard van de gevoerde artikelen een groot uitstillingsoppervlak nodig hebben.

1.61 productiegebonden detailhandel:

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

1.62 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.

1.63 setback:

een dakopbouw die is gelegen ten minste 2,00 m achter de denkbeeldige verticaal doorgetrokken voorgevel van een gebouw en die een hoogte heeft van maximaal 3,50 m, gemeten vanaf de bovenkant van de desbetreffende verdiepingsvloer.

1.64 sierhekwerk:

hekwerk dienende als erfafscheiding bestaand uit smeedwerk of spijlen.

1.65 speelterrein:

een terrein in de openbare ruimte voor speeldoeleinden, zoals een terrein met meerdere (grote) speeltoestellen, trapveld, basketveld, skate- c.q. skateboardbaan.

1.66 speeltoestel:

bouwwerk c.q. inrichting in de openbare ruimte bestemd voor vermaak of ontspanning c.q. bedoeld voor kinderen om mee te spelen, zoals een schommel, glijbaan, klimrek, wipwap of zandbak.

1.67 stedenbouwkundig beeld:

ruimtelijke verschijningsvorm van de bestaande bebouwing die wordt bepaald door de situering, de bouwmassa's, de gevelindeling en de dakvormen.

1.68 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).

1.69 structureel groen:

groenvoorzieningen die een wezenlijk onderdeel vormen van de ruimtelijke structuur met een duidelijke beeldbepalende rol.

1.70 Wabo:

Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

1.71 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), regenwaterbuffers, wegwatergangen en overkluisde wateren; de taluds (het oppervlak tussen de bodem en de insteek) en eventueel onderhoudsstroken behoren ook tot het water.

1.72 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.

1.73 woning/wooneenheid:

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

ARTIKEL 2. WIJZE VAN METEN

2.1 Meetregels

Bij de toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1.1 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.

2.1.2 de bouwhoogte van een bouwwerk:

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

2.1.3 het bedrijfsvloeroppervlak:

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

2.1.4 de dakhelling:

Langs het dakvlak gemeten ten opzichte van het horizontale vlak.

2.1.5 de goothoogte van een bouwwerk:

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

2.1.6 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.

2.1.7 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 scheidsmuren), met dien verstande, dat wanneer de zijgevels niet evenwijdig lopen of verspringen, het gemiddelde wordt genomen van de kleinste en de grootste breedte.

2.1.8 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; ondergrondse bouwdelen buiten de buitenzijden van de gevels worden bij de berekening van de oppervlakte van een bouwwerk in zoverre ook meegerekend.

2.1.9 het verkoopvloeroppervlak (vvo):

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

2.2 Uitzondering van de meetregels

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

HOOFDSTUK 2. BESTEMMINGSREGELS

ARTIKEL 3. AGRARISCH

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Agrarisch' aangewezen gronden zijn bestemd voor:
de uitoefening van een agrarisch bedrijf met grondgebonden bedrijfsvoering;
structureel groen.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Algemeen

Op de voor 'Agrarisch' aangewezen gronden zijn in verband met de bestemming uitsluitend toegelaten op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan bestaande gebouwen, bouwwerken geen gebouwen zijnde, werken en werkzaamheden.

3.2.2 Overige regels met betrekking tot bebouwing

- a. Er mag uitsluitend een draaderafscheiding of sierhekwerk tot een bouwhoogte van maximaal 2,00 m gebouwd worden.
- b. De bouwhoogte van de overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag maximaal 2,00 m bedragen.

Zij dienen voor het overige naar aard en afmetingen bij de bestemming te passen.

3.3 Nadere eisen

Niet van toepassing.

3.4 Afwijken van de bouwregels

Niet van toepassing.

3.5 Specifieke gebruiksregels

3.5.1 Gebruik van de gronden en opstallen

Onder gebruiken in strijd met het bestemmingsplan wordt in ieder geval verstaan het gebruik van gronden en opstallen voor:

- a. standplaats van onderkomens en als standplaats van kampeermiddelen;
- b. permanente bewoning van de onderkomens en kampeermiddelen;
- c. opslagdoeleinden, anders dan overeenkomstig het normale gebruik bij de bestemming agrarisch;
- d. het innemen of hebben van een standplaats, met een voertuig, een kraam, een tafel of enig ander middel, teneinde in de uitoefening van de handel goederen te koop aan te bieden, te verkopen of te verstrekken, dan wel diensten aan te bieden, dan wel anderszins goederen uit te stallen of uitgesteld te hebben om deze te koop aan te bieden, te verkopen of te verstrekken aan publiek.

3.5.2 Afwijken van de gebruiksregels

Niet van toepassing.

ARTIKEL 4. BEDRIJF

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bedrijven, behorende tot milieucategorie 1 en 2, zoals die voorkomen in bijlage 1 van de bij deze regels behorende bedrijvenlijst, of daarmee naar het oordeel van burgemeester en wethouders vergelijkbare bedrijven. Bedrijven als bedoeld in artikel 41 van de Wet geluidhinder juncto artikel 2.1 lid 3 van het Besluit Omgevingsrecht zijn niet toegestaan;
- b. kantoren als ondergeschikt onderdeel van de totale bedrijfsbebouwing; zelfstandige kantoorvestigingen zijn niet toegestaan;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – timmerbedrijf' is tevens een timmerbedrijf behorende tot milieucategorie 3 toegestaan in de vorm en omvang als aanwezig ten tijde van de tervisielegging van het ontwerpplan;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – meubelplaat-fabriek' is tevens een meubelplaatfabriek/plaatmaterialenfabriek behorende tot milieucategorie 3 toegestaan in de vorm en omvang als aanwezig ten tijde van de tervisielegging van het ontwerpplan;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – transportbedrijf' is tevens een transportbedrijf behorende tot milieucategorie 3 toegestaan in de vorm en omvang als aanwezig ten tijde van de tervisielegging van het ontwerpplan;
- f. ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel perifeer' zijn perifere detail-handelbedrijven toegestaan;
- g. ter plaatse van de aanduiding 'verkooppunt motorbrandstoffen' is een verkooppunt voor motorbrandstoffen zonder lpg toegestaan;
- h. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning' is de bestaande bedrijfswoning toegestaan;
- i. ter plaatse van de aanduiding 'waardevolle boom' is de grond bestemd voor het behoud en/of herstel van aanwezige landschappelijke waarden; een en ander met de daarbij behorende verhardingen, parkeer-, groen- en energievoorzieningen en andere voorzieningen.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Algemeen

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

- a. bouwwerken passende binnen deze bestemming;
- b. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, welke qua aard en afmetingen passen binnen deze bestemming.

4.2.2 Regels met betrekking tot het bouwvlak

- a. Gebouwen moeten binnen het bouwvlak worden gebouwd.
- b. Het bouwvlak mag voor maximaal 80 % worden bebouwd.
- c. De voorgevel dient uitsluitend in dan wel achter de naar de weg gekeerde bouwgrans te worden opgericht; ondergeschikte bouwdelen, zoals erkers, luifels en balkons met een oppervlakte van maximaal 5 m², mogen de naar de weg gekeerde bouwgrans overschrijden met maximaal 1,20 meter, mits

-
- daarmee de bestemmingsgrens of de perceelsgrens die het dichtst aan de zijde van de weg gelegen is, niet wordt overschreden.
- d. 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.
 - e. Ten aanzien van de maatvoering van de gebouwen geldt dat de goothoogte en de bouwhoogte maximaal 8,00 meter bedraagt, tenzij een andere hoogte is aangeduid op de verbeelding of maximaal de bestaande goot- en bouwhoogte op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan indien deze hoger is.
 - f. Ten aanzien van bedrijfswoningen ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning toegestaan' gelden de volgende regels:
 - 1. de inhoud van de bedrijfswoning mag maximaal 700 m³ bedragen of de inhoud op het moment van tervisielegging van het ontwerpplan;
 - 2. de goothoogte van de bedrijfswoning mag maximaal 6,00 m bedragen of de goothoogte op het moment van de tervisielegging van het ontwerpplan;
 - 3. de bouwhoogte van de bedrijfswoning mag maximaal 9,00 m bedragen of de bestaande hoogte op het moment van tervisielegging van het ontwerpplan indien deze hoger is.

4.2.3 Overige regels met betrekking tot bebouwing

- a. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde, dienen qua aard en afmetingen bij de bestemming te passen.
- b. De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouw zijnde, mag maximaal 8,00 meter bedragen, uitgezonderd erfafscheidingen waarvan de bouwhoogte maximaal 2,00 meter mag bedragen.
- c. Buiten het bouwvlak mag uitsluitend een draadafscheiding of een sierhekwerk tot een bouwhoogte van maximaal 2,00 meter gebouwd worden.

4.2.4 Antenne-opstelpunten

Op gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde hoger dan 15,00 meter mogen antenne-opstelpunten worden opgericht, mits deze antennemasten maximaal 5,00 meter zijn vanaf bovenkant gebouw of bouwwerk geen gebouw zijnde.

4.3 Nadere eisen

Niet van toepassing.

4.4 Afwijken van de bouwregels

Niet van toepassing.

4.5 Specifieke gebruiksregels

4.5.1 Gebruik van de gronden en opstallen

Onder gebruiken in strijd met het bestemmingsplan wordt ten minste verstaan het gebruik van gronden en opstallen voor:

- a. opslagdoeleinden, anders dan overeenkomstig het normale gebruik bij de bestemming 'Bedrijf', waarbij opslag van goederen en de stalling van voertuigen uitgesloten is ter plaatse van de zone tussen bouwvlak en de aangrenzende bestemming 'Verkeer'. Deze zone is uitsluitend bedoeld voor het parkeren van personenauto's;
- b. bedrijven van andere categorieën dan onder 4.1 zijn aangegeven;
- c. detailhandel, tenzij het betreft detailhandel in goederen die ter plaatse worden vervaardigd, bewerkt of hersteld als ondergeschikte nevenactiviteit van het bedrijf;
- d. standplaats van onderkomens en bewoning van gebouwen;
- e. horecadoeleinden;
- f. recreatieve doeleinden;
- g. prostitutiedoeleinden.

4.5.2 Parkeren

Elk bedrijf dient te voorzien in de behoefte aan parkeergelegenheid (zowel voor personeel als voor bezoekers) en in gelegenheid voor laden en lossen, waarbij voldaan dient te worden aan de normen opgenomen in de Parkeerbeleidsnota 2006, tenzij voldoende openbare plaatsen aanwezig zijn volgens een beoordeling van burgemeester en wethouders.

4.6 Afwijken van de gebruiksregels

Het bevoegd gezag is bevoegd bij een aanvraag om een omgevingsvergunning die betrekking heeft op een activiteit als bedoeld in artikel 2.1 lid 1 onder c Wabo af te wijken van het bepaalde in 4.1 onder a voor het toestaan van bedrijven opgenomen in milieucategorie 3 ter plaatse van de aanduiding 'maximale milieucategorie 2' indien het een bedrijf betreft dat qua aard en invloed op de omgeving is gelijk te stellen aan de rechtstreeks toegelaten milieucategorie.

4.7 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden

4.7.1 Verbodsbepaling

Het is verboden op de voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.1 lid 1 onder b Wabo van het bevoegd gezag de navolgende werken en werkzaamheden uit te voeren:

- a. ter plaatse van de aanduiding 'waardevolle boom': het vellen of rooien van karakteristieke beplanting.

4.7.2 Normaal onderhoud

Het onder 4.7.1 vervatte verbod geldt niet voor de werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden:

- a. waarvoor ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan aanlegvergunning is verleend;
- b. die het normale onderhoud en beheer betreffen.

4.7.3 Toelaatbaarheid

Werken als bedoeld in 4.7.1. onder a. 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.

ARTIKEL 5. CENTRUM

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Centrum' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. aan huis gebonden beroep en bedrijf, uitsluitend op de begane grond;
- b. detailhandel, uitsluitend op de begane grond;
- c. dienstverlening, uitsluitend op de begane grond;
- d. horeca, uitsluitend op de begane grond maar niet ter plaatse van de aanduiding 'horeca uitgesloten', waar horeca niet is toegestaan;
- e. kantoor met baliefunctie, uitsluitend op de begane grond;
- f. wonen;

een en ander met de daarbij behorende parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen, verhardingen en andere voorzieningen zoals energievoorzieningen.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Algemeen

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

- a. bouwwerken passende binnen deze bestemming;
- b. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, welke qua aard en afmetingen passen binnen deze bestemming.

5.2.2 Regels met betrekking tot het bouwvlak

- a. Het hoofdgebouw moet en bijgebouwen mogen in het bouwvlak worden gebouwd.
- b. Het bouwvlak mag in zijn geheel worden bebouwd.
- c. Het hoofdgebouw dient georiënteerd te blijven op hetzelfde voorerf als in de situatie die bestaat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan.
- d. De voorgevel dient uitsluitend in de naar de weg gekeerde bouwgrens, te worden opgericht; ondergeschikte bouwdelen, zoals erkers en balkons met een oppervlakte van maximaal 5 m² mogen de naar de weg gekeerde bouwgrens overschrijden met maximaal 1,20 meter, mits daarmee de bestemmingsgrens of de perceelsgrens die het dichtst aan de zijde van de weg gelegen is, niet wordt overschreden; luifels en andere droogloopvoorzieningen mogen eveneens de naar de weg gekeerde bouwgrens overschrijden met maximaal 3,00 meter, mits daarmee de bestemmingsgrens of 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 6,00 meter bedragen tenzij ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte' een afwijkende goothoogte is aangegeven of maximaal de goothoogte op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan indien deze hoger is;

-
2. de bouwhoogte van hoofdgebouwen mag maximaal 9,00 meter bedragen tenzij ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte' een afwijkende bouwhoogte is aangegeven of maximaal de bouwhoogte op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan indien deze hoger is.

5.2.3 Regels met betrekking tot de aanduiding 'bijgebouwen'

- a. Bijgebouwen mogen worden gebouwd ten dienste van de bestemming.
- b. Ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' mogen uitsluitend bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd.
- c. Ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' mag het vlak in zijn geheel worden bebouwd.
- d. Ten 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.

5.2.4 Overige regels met betrekking tot bebouwing

- a. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde, dienen qua aard en afmetingen bij de bestemming te passen.
- b. De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag maximaal 4,00 meter bedragen, met uitzondering van:
 - erfafscheidingen waarvan de bouwhoogte maximaal 2,00 meter mag bedragen;
 - bouwwerken met een gering oppervlak, zoals vlaggenmasten, waarvan de hoogte maximaal 12,00 m mag bedragen.

5.2.5 Antenne-opstelpunten

Op gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde hoger dan 15,00 meter mogen antenne-opstelpunten worden opgericht, mits deze antennemasten niet hoger zijn dan 5,00 meter gemeten vanaf bovenkant gebouw of bouwwerk geen gebouw zijnde.

5.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen ten aanzien van de op grond van dit artikel toegelaten situering en afmetingen van bouwwerken met een maximum afwijkingpercentage van 10%, indien dit noodzakelijk is, ter voorkoming van onevenredige nadelige gevolgen voor:

- a. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, dan wel voor zover dit noodzakelijk is ten behoeve van het na te streven stedenbouwkundige beeld.

5.4 Afwijken van de bouwregels

5.4.1 Afwijken ten behoeve van het toestaan van een dakterras

Het bevoegd gezag is bevoegd ontheffing te verlenen voor het toestaan van een dakterras op een plat dak mits:

- a. de hoogte van de vloerafscheiding/balustrade maximaal 1,20 m bedraagt, gemeten vanaf de bovenkant van het plat dak;
- b. geen bouwwerken, anders dan onder a. bedoeld, op het dakterras worden opgericht;
- c. het stedenbouwkundige beeld ter plaatse niet wordt verstoord;
- d. geen onevenredige nadelige gevolgen voor het woonmilieu ontstaan of kunnen ontstaan;
- e. waarden en belangen van derden niet onevenredig worden geschaad of kunnen worden geschaad.

5.5 Specifieke gebruiksregels

5.5.1 Gebruik van de gronden en opstallen

Onder gebruiken in strijd met het bestemmingsplan wordt ten minste verstaan het gebruik van gronden en opstallen voor:

- a. opslagdoeleinden, anders dan overeenkomstig het normale gebruik binnen de bestemming 'Centrum';
- b. de uitoefening van enige vorm van handel en/of bedrijf, met uitzondering van de in 4.1 omschreven vormen van bedrijfsmatig gebruik;
- c. prostitutiedoeleinden.

5.5.2 Horeca

Voor de percelen waar horeca is toegestaan geldt dat uitsluitend de horecavorm, welke ter plaatse aanwezig is op het tijdstip van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan is toegestaan. In ieder geval zijn een discotheek, amusementshal, speelautomatenhal, bingozaal en gebruik voor prostitutiedoeleinden niet toegestaan.

5.5.3 Parkeren

Elke voorziening dient op eigen terrein te voorzien in de behoefte aan parkeergelegenheid (zowel voor personeel als voor bezoekers) en in gelegenheid voor laden en lossen, waarbij voldaan dient te worden aan de normen in de Parkeerbeleidsnota 2006, tenzij voldoende openbare plaatsen aanwezig zijn volgens een beoordeling van burgemeester en wethouders.

5.6 Afwijken van de gebruiksregels

Niet van toepassing.

5.7 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden

Niet van toepassing

ARTIKEL 6. KANTOOR

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Kantoor' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. zakelijke en maatschappelijke dienstverlening, waarvan de uitoefening plaatsvindt in kantoren, maar waarvan de uitoefening in beginsel niet geschiedt in een direct contact met publiek, met dien verstande dat de bedrijven representatief van aard dienen te zijn;
- b. openbare nutsvoorzieningen;
- c. aanleg en instandhouding van groenvoorzieningen en parkeervoorzieningen. Voor parkeren wordt uitgegaan van minimaal 1 parkeerplaats per 60 m² b.v.o. voor kantooruimte;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning' dient, naast de ter plaatse aangeduide functie of bestemming, een bedrijfswoning bij het kantoor te worden opgericht.

Een en ander met de daarbij behorende parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen, verhardingen en andere voorzieningen zoals energievoorzieningen.

6.2 Bouwregels

6.2.1 Algemeen

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

- a. bouwwerken passende binnen deze bestemming;
- b. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, welke qua aard en afmetingen passen binnen deze bestemming.

6.2.2 Regels met betrekking tot het bouwvlak

- a. Gebouwen moeten in het bouwvlak worden gebouwd.
- b. Het bouwvlak mag per bouwperceel voor maximaal 55% worden bebouwd, tenzij op de verbeelding een ander maximaal bebouwingspercentage is aangegeven of meer bebouwing aanwezig is op het moment van inwerkingtreding van het bestemmingsplan.
- c. De voorgevel dient uitsluitend in dan wel achter de naar de weg gekeerde bouwgrens, te worden opgericht;
- d. Ten aanzien van de maatvoering van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:
 1. de goothoogte van hoofdgebouwen mag maximaal 12,00 meter bedragen tenzij ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte' een afwijkende goothoogte is aangegeven of maximaal de goothoogte op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan indien deze hoger is;
 3. de bouwhoogte van hoofdgebouwen mag maximaal 15,00 meter bedragen tenzij ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte' een afwijkende bouwhoogte is aangegeven of maximaal de bouwhoogte op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan indien deze hoger is.
- e. Gebouwde parkeervoorzieningen, al of niet gelegen onder kantoren, mogen alleen worden opgericht achter de naar de weg gekeerde bouwgrens. In afwijking hiervan mogen voorzieningen ten behoeve van de inrit en uitrit van

-
- gebouwde parkeervoorzieningen worden gebouwd voor de naar de weg gekeerde bouwgrens.
- f. Vrijstaande en aangebouwde bijgebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd ten dienste van kantoordoeleinden, zoals bergruimten en fietsenstallingen. Per kantoor is maximaal één bijgebouw toegestaan met een maximale oppervlakte van 25 m² en een maximale goothoogte van 3,00 m en maximale bouwhoogte van 4,50 m meer bebouwing aanwezig is op het moment van inwerkingtreding van het bestemmingsplan.
- g. Ten aanzien van bedrijfswoningen ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning toegestaan' gelden de volgende regels:
1. de bedrijfswoning moet noodzakelijk zijn in verband met het functioneren en de organisatie van het kantoor;
 2. de bedrijfswoning moet worden gebouwd met inachtneming van de eisen van de Wet geluidhinder;
 3. de bedrijfswoning mag geen deel uitmaken van de bouwmassa van het kantoor. Wel mogen de woning en het kantoor middels een bijgebouw of een ander ondergeschikt bouwdeel of door een bouwwerk, geen gebouw zijnde met elkaar verbonden worden;
 4. in voldoende mate dient vast te staan dan de bouw en de bewoning geen onevenredige beperkingen oplegt aan het gebruik van de omliggende gronden;
 5. de inhoud van de bedrijfswoning maximaal 750 m³ bedraagt tenzij ter plaatse van de aanduiding (maximum volume m³) een andere inhoud is aangegeven op de verbeelding of de inhoud op het moment van inwerkingtreding van het bestemmingsplan;
 6. de goothoogte van de bedrijfswoning maximaal 4,50 m bedraagt of de goothoogte op het moment van inwerkingtreding van het bestemmingsplan;
 7. de bebouwingshoogte van de bedrijfswoning maximaal 4,50 m bedraagt of de bestaande hoogte op het moment van inwerkingtreding van het bestemmingsplan;
 8. per woning is maximaal één bijgebouw toegestaan met een maximale oppervlakte van 25 m² en een maximale goothoogte van 3,00 m en maximale bouwhoogte van 4,50 m.

6.2.3 Regels met betrekking tot de aanduiding 'bijgebouwen'

- a. Bijgebouwen mogen worden gebouwd ten dienste van de bestemming, zoals bergingen, garages en werkruimten.
- 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 bedrijfswoningen mag maximaal 150 m² per bedrijfswoning 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. Ten 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.

6.2.4 Overige regels met betrekking tot bebouwing

- a. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde, dienen qua aard en afmetingen bij de bestemming te passen.
- b. De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag maximaal 3,00 meter bedragen, met uitzondering van:
 - erfafscheidingen waarvan de bouwhoogte maximaal 2,00 meter mag bedragen;
- c. Buiten het bouwvlak mag uitsluitend een draaderafscheiding of sierhekwerk tot een hoogte van maximaal 2,00 m gebouwd worden.
- d. De hoogte van vlaggenmasten, lichtmasten e.d. mag maximaal 12,00 m bedragen. Indien het betreft reclamezuilen, dient vooraf overleg gepleegd te worden met de beheerder van de aangrenzende weg.

6.2.5 Antenne-opstelpunten

Op gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde hoger dan 15,00 meter mogen antenne-opstelpunten worden opgericht, mits deze antennemasten niet hoger zijn dan 5,00 meter gemeten vanaf bovenkant gebouw of bouwwerk geen gebouw zijnde.

6.3 Nadere eisen

Niet van toepassing

6.4 Afwijken van de bouwregels

Niet van toepassing

6.5 Specifieke gebruikregels

6.5.1 Gebruik van de gronden en opstallen

Onder gebruiken in strijd met het bestemmingsplan wordt ten minste verstaan het gebruik van gronden en opstallen voor:

- a. opslagdoeleinden, anders dan overeenkomstig het normale gebruik binnen de bestemming 'Kantoor';
- b. bedrijfsdoeleinden;
- c. detailhandel;
- d. horecadoeleinden;
- e. recreatieve doeleinden;
- f. woondoeleinden;
- g. prostitutiedoeleinden.

6.5.2 Parkeren

Elke voorziening dient op eigen terrein te voorzien in de behoefte aan parkeergelegenheid (zowel voor personeel als voor bezoekers) en in gelegenheid voor laden en lossen, waarbij voldaan dient te worden aan de normen in de

Parkeerbeleidsnota 2006, tenzij voldoende openbare plaatsen aanwezig zijn volgens een beoordeling van burgemeester en wethouders.

6.6 Afwijken van de gebruiksregels

Niet van toepassing.

6.7 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden

Niet van toepassing

ARTIKEL 7. MAATSCHAPPELIJK

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Maatschappelijk' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. maatschappelijke, culturele, educatieve, medische, sociale, levensbeschouwelijke en/of religieuze doeleinden met de daarbij behorende voorzieningen;
 - b. een bedrijfswoning ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning';
 - c. een begraafplaats ter plaatse van de aanduiding 'begraafplaats';
 - d. wonen ter plaatse van de aanduiding 'wonen';
 - e. het behoud en/of herstel van de aanwezige landschappelijke en/of stedenbouwkundige waarden ter plaatse van de aanduiding 'karakteristieke beplanting';
 - f. het behoud en/of herstel van aanwezige landschappelijke en/of stedenbouwkundige waarden ter plaatse van de aanduiding 'waardevolle boom';
 - g. de instandhouding en/of herstel van het op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezige Rijksmonument of gemeentelijk monument mede gelet op de cultuurhistorische, stedenbouwkundige en/of landschappelijke waarde, ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek';
- een en ander met de daarbij behorende parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen, verhardingen en andere voorzieningen zoals energievoorzieningen.

7.2 Bouwregels

7.2.1 Algemeen

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

- a. bouwwerken passende binnen deze bestemming;
- b. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, welke qua aard en afmetingen passen binnen deze bestemming.

7.2.2 Regels met betrekking tot het bouwvlak

- a. Gebouwen moeten binnen het bouwvlak worden gebouwd.
- b. Het bouwvlak mag per bouwperceel voor maximaal 70% worden bebouwd, tenzij op de verbeelding een ander maximaal bebouwingspercentage is aangegeven of meer bebouwing aanwezig is op het moment van inwerkingtreding van het bestemmingsplan.
- c. De voorgevel dient uitsluitend in dan wel achter de naar de weg gekeerde bouwgrens, te worden opgericht; ondergeschikte bouwdelen, zoals erkers 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.
- d. Ten aanzien van de maatvoering van de gebouwen gelden de volgende regels:
 1. de goothoogte van de gebouwen mag niet meer bedragen dan 6,00 m tenzij een andere goothoogte is aangeduid op de verbeelding of de

-
- bestaande goothoogte op het moment van inwerkingtreding van het bestemmingsplan;
 2. de bouwhoogte van de bedrijfswoning mag niet meer bedragen dan 9,00 m tenzij een andere bouwhoogte is aangeduid op de verbeelding of de bestaande bouwhoogte op het moment van inwerkingtreding van het bestemmingsplan;
 3. de inhoud van de bedrijfswoning ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning' mag maximaal 700 m³ bedragen of de bestaande inhoud op het moment van inwerkingtreding van het bestemmingsplan.

7.2.3 Overige regels met betrekking tot bebouwing

- a. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde, dienen qua aard en afmetingen bij de bestemming te passen.
- b. De hoogte van bouwwerken, geen gebouw zijnde, zoals speeltoestellen, meubilair e.d., mag maximaal 4,00 m bedragen, met uitzondering van:
 - erfafscheidingen waarvan de hoogte 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;
 - bouwwerken van een gering oppervlak, zoals gedenktekens, vlaggenmasten en antennes, waarvan de hoogte ten hoogste 10,00 m mag bedragen.

7.2.4 Antenne-opstelpunten

Op gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde hoger dan 15 m mogen antenne-opstelpunten worden opgericht, mits deze antennemasten maximaal 5 m vanaf bovenkant gebouw of bouwwerk geen gebouw zijnde.

7.3 Nadere eisen

7.3.1

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen ten aanzien van de op grond van dit artikel toegelaten situering en afmetingen van bouwwerken met een maximum afwijkingpercentage van 10%, indien dit noodzakelijk is, ter voorkoming van onevenredige nadelige gevolgen voor:

- a. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, dan wel voor zover dit noodzakelijk is ten behoeve van het na te streven stedenbouwkundige beeld

7.3.2

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen aan (ver)nieuwbouwplannen in de directe omgeving van bouwwerken, die aangeduid als karakteristiek met dien verstande, dat kan worden geëist, dat hoogtematen, dieptemaat, breedtemaat, gevelindeling en kapvorm van de (ver)nieuwbouwplannen afgestemd zijn op het historische karakter van deze monumentale bebouwing.

7.4 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag is bij een aanvraag om een omgevingsvergunning die betrekking heeft op een activiteit als bedoeld in artikel 2.1 lid 1 onder a Wabo af

te wijken van het bepaalde voor vergroting van het maximaal toegestane bebouwingspercentage tot ten hoogste 100%, mits:

- a. de nieuw op te richten bebouwing past binnen de verder ter plaatse geldende regels;
- b. de nieuw op te richten bebouwing voldoet aan de bij of krachtens de Wet geluidhinder gestelde eisen;
- c. uit onderzoek blijkt dat de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem en het grondwater geen beletsel of beperkingen vormen voor de realisering van de gewenste bebouwing;
- d. uit onderzoek blijkt dat de luchtkwaliteit en externe veiligheid geen beletsel of beperking vormen voor de realisering van de bebouwing;
- e. uit onderzoek naar de ter plaatse eventueel voorkomende archeologische waarden blijkt, dat deze geen beletsel of beperkingen vormen voor de realisering van de bebouwing, tenzij aangetoond is dat met deze beperkingen bij de bouw rekening wordt gehouden;
- f. voorafgaand aan de bouw onderzoek wordt gedaan op grond van de Flora- en faunawet, waarbij de onderzoeksresultaten geen belemmering mogen vormen voor de realisering van de bebouwing;
- g. voldaan wordt aan de gemeentelijke eisen ten aanzien van de opvang en berging van hemelwater, zoals die gelden op het tijdstip van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan.

7.5 Specifieke gebruiksregels

7.5.1. Gebruik van de gronden en opstallen

Onder gebruiken in strijd met het bestemmingsplan wordt in ieder geval verstaan het gebruik van gronden en opstallen voor:

- a. opslagdoeleinden, anders dan overeenkomstig het normale gebruik bij de bestemming 'Maatschappelijk';
- b. bedrijfsdoeleinden;
- c. detailhandel, tenzij het betreft detailhandel die verband houdt met de ter plaatse uitgeoefende activiteit;
- d. horecadoeleinden, tenzij het betreft horeca die verband houdt met en ondergeschikt is aan de geldende bestemming;
- e. recreatieve doeleinden;
- f. kantoordoeleinden, tenzij het betreft kantoordoeleinden welke verband houden met en ondergeschikt zijn aan de geldende bestemming;
- g. woondoeleinden, uitgezonderd ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning' en ter plaatse van de aanduiding 'wonen'.

7.5.2 Parkeren

Elke voorziening dient op eigen terrein te voorzien in de behoefte aan parkeergelegenheid (zowel voor personeel als voor bezoekers) en in gelegenheid voor laden en lossen, waarbij voldaan dient te worden aan de normen in de Parkeerbeleidsnota 2006, tenzij voldoende openbare plaatsen aanwezig zijn volgens een beoordeling van burgemeester en wethouders.

7.6 Afwijken van de gebruiksregels

Niet van toepassing.

7.7 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden

7.7.1 Verbodsbepaling

Het is verboden op de voor 'Maatschappelijk' aangewezen gronden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.1 lid 1 onder b Wabo van het bevoegd gezag de navolgende werken en werkzaamheden uit te voeren:

- a. ter plaatse van de aanduiding 'waardevolle boom': het vellen of rooien van karakteristieke beplanting.

7.7.2 Normaal onderhoud

Het onder 7.7.1 vervatte verbod geldt niet voor de werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden:

- a. waarvoor ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan aanlegvergunning is verleend;
- b. die het normale onderhoud en beheer betreffen.

7.7.3 Toelaatbaarheid

Werken als bedoeld in 7.7.1. onder a. 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.

ARTIKEL 8. SPORT

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Sport' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

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

een en ander met de daarbij behorende parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen, verhardingen en andere voorzieningen zoals energievoorzieningen.

8.2 Bouwregels

8.2.1 Algemeen

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

- a. bouwwerken passende binnen deze bestemming (zoals een clubgebouw, kantine, kleedruimten, opbergruimten, etc.);
- b. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, welke qua aard en afmetingen passen binnen deze bestemming.

8.2.2 Regels met betrekking tot het bouwvlak

- a. Gebouwen moeten binnen het bouwvlak worden gebouwd.
- b. Het bouwvlak mag in zijn geheel worden bebouwd.
- c. Ten aanzien van de maatvoering van de gebouwen geldt dat de bouwhoogte van gebouwen maximaal 6,00 meter mag bedragen of maximaal de bouwhoogte op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan indien deze hoger is.

8.2.3 Overige regels met betrekking tot bebouwing

- a. Gebouwen van ondergeschikte betekenis en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogen ook buiten het bouwvlak maar dienen uitsluitend binnen het bestemmingsvlak te worden gebouwd.
- b. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde, dienen qua aard en afmetingen bij de bestemming te passen.
- c. In totaal mag per sportaccommodatie ten hoogste 150 m² aan gebouwen van ondergeschikte betekenis worden opgericht.
- d. De bouwhoogte van een gebouw van ondergeschikte betekenis mag maximaal 3,00 meter bedragen.
- e. De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouw zijnde, mag maximaal 6,00 meter bedragen, met uitzondering van:
 - lichtmasten, waarvan de bouwhoogte maximaal 20,00 meter mag bedragen;
 - reclamemasten, waarvan de bouwhoogte maximaal 4,00 meter mag bedragen;
 - ballenvangers en andere sportvoorzieningen, waarvan de bouwhoogte maximaal 10,00 meter mag bedragen;
 - erfafscheidingen waarvan de bouwhoogte maximaal 2,00 meter mag bedragen.

8.2.4 Antenne-opstelpunten

Op gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde hoger dan 15,00 meter mogen antenne-opstelpunten worden opgericht, mits deze antennemasten niet hoger zijn dan 5,00 meter vanaf bovenkant gebouw of bouwwerk, geen gebouw zijnde.

8.3 Nadere eisen

Niet van toepassing.

8.4 Afwijken van de bouwregels

Niet van toepassing.

8.5 Specifieke gebruiksregels

8.5.1 Gebruik van de gronden en opstallen

Onder gebruiken in strijd met het bestemmingsplan wordt in ieder geval verstaan het gebruik van gronden en opstallen voor:

- a. opslagdoeleinden, anders dan overeenkomstig het normale gebruik bij de bestemming 'Sport';
- b. bedrijfsdoeleinden;
- c. detailhandel, tenzij het betreft detailhandel welke verband houdt met en ondergeschikt is aan de geldende bestemming;
- d. horeca, tenzij het betreft horeca die verband houdt met en ondergeschikt is aan de geldende bestemming;
- e. kantoordoeleinden, tenzij het betreft kantoordoeleinden welke verband houden met en ondergeschikt zijn aan de sportaccommodatie;
- f. wonen;
- g. prostitutiedoeleinden.

8.5.2. Parkeren

Elke voorziening dient op eigen terrein te voorzien in de behoefte aan parkeergelegenheid (zowel voor personeel als voor bezoekers) en in gelegenheid voor laden en lossen, waarbij voldaan dient te worden aan de normen in de Parkeerbeleidsnota 2006, tenzij voldoende openbare plaatsen aanwezig zijn volgens een beoordeling van burgemeester en wethouders.

8.6 Afwijken van de gebruiksregels

Niet van toepassing.

8.7 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden

8.7.1 Verbodsbepaling

Het is verboden op de voor 'Sport' aangewezen gronden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.1 lid 1 onder b Wabo van het bevoegd gezag de navolgende werken en werkzaamheden uit te voeren:

- a. ter plaatse van de aanduiding 'waardevolle boom': het vellen of rooien van karakteristieke beplanting.

8.7.2 Normaal onderhoud

Het onder 8.7.1 vervatte verbod geldt niet voor de werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden:

- a. waarvoor ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan aanlegvergunning is verleend;
- b. die het normale onderhoud en beheer betreffen.

8.7.3 Toelaatbaarheid

Werken als bedoeld in 8.7.1. onder a. 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.

ARTIKEL 9. VERKEER

9.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. het behoud of de aanleg van voorzieningen voor het wegverkeer (wegen, bermen, verkeersgroen, voetpaden, fietspaden, trottoirs, (ondergrondse) parkeervoorzieningen e.d.), doeleinden van verblijf, solitaire speeltoestellen, het waterbeheer, de natuurlijke afvloeiing van water, groenvoorzieningen c.q. karakteristieke beplanting en voorzieningen ten algemene nutte;
- b. spoorwegdoeleinden met de daarbij behorende voorzieningen ter plaatse van de aanduiding 'railverkeer';
- c. speelterrein ter plaatse van de aanduiding 'speelterrein';
- d. evenementen;
- e. behoud, herstel en ontwikkeling van het structureel groen, ter plaatse van de aanduiding 'groen';
- f. het behoud en/of herstel van aanwezige landschappelijke en/of stedenbouwkundige waarden, ter plaatse van de aanduiding 'waardevolle boom';
- g. de instandhouding en/of herstel van het op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezige Rijksmonument of gemeentelijk monument mede gelet op de cultuurhistorische, stedenbouwkundige en/of landschappelijke waarde, ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek'.

9.2 Bouwregels

9.2.1 Algemeen

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

- a. verkeersvoorzieningen in de vorm van wegen, verkeersgroen en structureel groen c.q. karakteristieke beplanting, voetpaden, fietspaden, trottoirs en parkeervoorzieningen;
- b. overwegen, bruggen en duikers;
- c. speeltoestellen;
- d. waterlopen;
- e. bouwwerken, installaties, kasten en (kleine) gebouwtjes ten behoeve van voorzieningen ten algemene nutte, zoals trafohuisjes, pompgebouwtjes,abri's, telefooncellen, telefooninstallaties en gemalen, waarvan de oppervlakte maximaal 25,00 m² bedraagt en de bouwhoogte maximaal 3,50 meter;
- f. bouwwerken, geen gebouwen zijnde en geen verkooppunten voor motorbrandstoffen zijnde, die noodzakelijk zijn voor een verkeerstechnisch verantwoorde uitrusting van wegen en spoorwegen zoals voorzieningen voor de weg- en spoorverkeerregeling en geleiding, (weg)verlichting en (weg)bewijzeringsborden en/of voor het oprichten van speeltoestellen en/of kunstwerken en/of voor doeleinden van verblijf en/of waterbeheer en/of de natuurlijke afvloeiing van water en/of ten behoeve van geluidswering, mits de bouwhoogte maximaal 10,00 meter bedraagt;
- g. (ondergrondse) voorzieningen ten behoeve van de afvalinzameling en afvalverwijdering;
- h. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, welke qua aard en afmeting passen binnen deze bestemming;

-
- i. op het tijdstip van de inwerkingtreding van dit plan bestaande gebouwen, bouwwerken geen gebouwen zijnde, werken en werkzaamheden;
 - j. hondentoiletten;
 - k. voorzieningen in de vorm van spoorwegen, bermen en karakteristieke beplanting, alsmede hetgeen is genoemd onder sub b, e, f, h en i ter plaatse van de aanduiding 'railverkeer'.

9.2.2 Overige regels met betrekking tot bebouwing

Ter plaatse van de aanduiding 'groen' zijn geen voorzieningen voor het autoverkeer, inclusief parkeervoorzieningen, toegestaan.

9.3 Nadere eisen

9.3.1

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen ten aanzien van de op grond van dit artikel toegelaten situering en afmetingen van bouwwerken met een maximum afwijkingspercentage van 10%, indien dit noodzakelijk is, ter voorkoming van onevenredige nadelige gevolgen voor:

- a. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, dan wel voor zover dit noodzakelijk is ten behoeve van het na te streven stedenbouwkundige beeld.

9.3.2

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen aan (ver)nieuwbouwplannen in de directe omgeving van bouwwerken, die aangeduid als karakteristiek met dien verstande, dat kan worden geëist, dat hoogtematen, dieptemaat, breedtemaat, gevelindeling en kapvorm van de (ver)nieuwbouwplannen afgestemd zijn op het historische karakter van deze monumentale bebouwing.

9.4 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag is bevoegd af te wijken van de bouwregels voor het oprichten van jeugd ontmoetingsplaatsen (jop's), mits:

- a. de afstand tot woningen minimaal 25,00 meter bedraagt;
- b. het oppervlak van het te plaatsen onderkomen maximaal 25,00 m² bedraagt;
- c. de bouwhoogte van het te plaatsen onderkomen maximaal 3,00 m bedraagt.

9.5 Specifieke gebruiksregels

9.5.1 Gebruik van de grond

Onder gebruiken in strijd met het bestemmingsplan wordt in ieder geval verstaan het gebruik van gronden voor:

- a. standplaats van onderkomens en als standplaats van kampeermiddelen;
- b. permanente bewoning van de onderkomens en kampeermiddelen;
- c. opslagdoeleinden, anders dan overeenkomstig het normale gebruik bij de bestemming verkeer en verblijf;
- d. het innemen of hebben van een standplaats, met een voertuig, een kraam, een tafel of enig ander middel, teneinde in de uitoefening van de handel goederen te koop aan te bieden, te verkopen of te verstrekken, dan wel

diensten aan te bieden, dan wel anderszins goederen uit te stallen of uitgesteld te hebben om deze te koop aan te bieden, te verkopen of te verstrekken aan publiek.

9.6 Afwijken van de gebruiksregels

Niet van toepassing.

9.7 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden

9.7.1 Verbodsbepaling

Het is verboden op de voor 'Verkeer' aangewezen gronden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.1 lid 1 onder b Wabo van het bevoegd gezag de navolgende werken en werkzaamheden uit te voeren:

- a. ter plaatse van de aanduiding 'waardevolle boom': het vellen of rooien van karakteristieke beplanting;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'groen': het verwijderen van beplanting en/of het aanbrengen van verhardingen, mede ten dienste van verkeersvoorzieningen, inclusief parkeerplaatsen behoudens 1 inrit per perceel met een maximale breedte van 5,00 meter;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'speelsterrein': het verwijderen van beplanting en/of het aanbrengen van verhardingen, mede ten dienste van verkeersvoorzieningen, inclusief parkeerplaatsen.

9.7.2 Normaal onderhoud

Het onder 9.7.1 vervatte verbod geldt niet voor de werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden:

- a. waarvoor ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan aanlegvergunning is verleend;
- b. die het normale onderhoud en beheer betreffen.

9.7.3 Toelaatbaarheid

- a. Werken als bedoeld in 9.7.1. onder a. 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.
- b. Werken en werkzaamheden als bedoeld in artikel 9.7.1 onder b. zijn slechts toelaatbaar, mits deze werkzaamheden noodzakelijk zijn ten behoeve van:
 1. een betere en veilige verkeersafwikkeling, of
 2. de bereikbaarheid van de achterliggende bestemmingen, of
 3. het waterbeheer, ofindien door deze werken en werkzaamheden, dan wel door daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen de landschappelijke en beeldkwalitatieve waarde van de 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.

-
- c. Werken en werkzaamheden als bedoeld onder 9.7.1 onder c. zijn slechts toelaatbaar, mits deze werkzaamheden noodzakelijk zijn ten behoeve van:
1. een betere en veilige verkeersafwikkeling, of
 2. de bereikbaarheid van de achterliggende bestemmingen, of indien door deze werken en werkzaamheden, dan wel door daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen de evenwichtige opbouw van speeltoestellen in het gebied niet wezenlijk wordt aangetast.

ARTIKEL 10. WATER

10.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. waterhuishoudkundige doeleinden ten dienste van het oppervlaktewaterbeheer: het ontvangen, vasthouden, (tijdelijk) bergen en afvoeren van water, eventueel gecombineerd met infiltratie van water in de bodem;
- b. primaire watergangen, secundair water en waterpartijen, vijvers en waterlopen;
- c. de aanleg en/of instandhouding van waterhuishoudkundige voorzieningen; een en ander met de daarbij behorende voorzieningen.

10.2 Bouwregels

10.2.1 Algemeen

Op de voor 'Water' aangewezen gronden gelden de volgende bouwregels:

- a. Er mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd welke qua aard en afmetingen passen binnen deze bestemming, zoals bruggen, oeverbeschoeiingen, kademuren, duikers, steigers e.d.;
- b. Er mogen uitsluitend gebouwen, bouwwerken geen gebouwen zijnde, werken en werkzaamheden zoals bestaand op het tijdstip van de inwerkingtreding van dit plan;
- c. De gronden mogen niet overkluisd of overbouwd worden.

10.2.2 Overige regels met betrekking tot bebouwing

- a. Boven of op de voor 'Water' aangewezen gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd welke noodzakelijk zijn voor het beheer en onderhoud van het water c.q. de watergang en ten dienste van deze bestemming, zoals kademuren en steigers, mits de bouwhoogte niet meer dan 2,00 meter boven het afgewerkte maaiveld bedraagt.

10.3 Nadere eisen

Niet van toepassing.

10.4 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag is bevoegd bij een aanvraag om een omgevingsvergunning die betrekking heeft op een activiteit als bedoeld in artikel 2.1 lid 1 onder a Wabo af te wijken van het bepaalde in 10.2.1 onder c. voor het overkluizen of overbouwen van water c.q. watergangen, mits het belang van het water c.q. de watergang zich hiertegen niet verzet. Hiertoe wordt de beheerder van de waterloop gehoord.

10.5 Specifieke gebruiksregels

Onder gebruiken in strijd met het bestemmingsplan wordt in ieder geval verstaan het gebruik van gronden voor respectievelijk als:

- a. opslagdoeleinden;
- b. afvalwaterlozing;
- c. riooloverstort.

10.6 Afwijken van de gebruiksregels

Niet van toepassing.

10.7 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden

10.7.1 Verbodsbepaling

Het is verboden op de voor 'Water' aangewezen gronden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.1 lid 1 onder b Wabo van het bevoegd gezag de navolgende werken en werkzaamheden uit te voeren:

- a. het verleggen, vergraven en/of dempen van het water.

10.7.2 Normaal onderhoud

Het onder 10.7.1 vervatte verbod geldt niet voor het uitvoeren van werken of werkzaamheden:

- a. waarvoor ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan aanlegvergunning is verleend;
- b. die het normale onderhoud en beheer betreffen.

10.7.3 Toelaatbaarheid

Werken en werkzaamheden als bedoeld onder 10.7.1 zijn slechts toelaatbaar, mits deze werkzaamheden noodzakelijk zijn ten behoeve van:

- a. een betere en veilige verkeersafwikkeling, of
- b. de bereikbaarheid van de achterliggende bestemmingen, of
- c. het waterbeheer, of
- d. indien door deze werken en werkzaamheden, dan wel door daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen de landschappelijke en beeldkwalitatieve waarde van de gronden en de waterloop, niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast, dan wel de mogelijkheden voor het herstel van die waarden niet onevenredig worden of kunnen worden verkleind. Hiertoe wordt de beheerder van de waterloop gehoord.

ARTIKEL 11. WONEN

11.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen met de daarbij behorende tuinen en erven;
- b. een groenvoorziening ter plaatse van de aanduiding 'groen';
- c. uitsluitend gebouwen ten behoeve van de woonfunctie in de vorm van garageboxen, ter plaatse van de aanduiding 'garage';
- d. uitsluitend gebouwen ten behoeve van de woonfunctie in de vorm van carports, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - carport';
- e. het uitoefenen van detailhandel op de begane grond, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel';
- f. het uitoefenen van een dienstverlenend bedrijf op de begane grond, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'dienstverlening';
- g. het vestigen van een kantoor op de begane grond, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'kantoor', met dien verstande dat kantoorvestiging op de verdieping, zoals aanwezig ten tijde van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan, mag worden voortgezet;
- h. het uitoefenen van een horecabedrijf op de begane grond naast de woonfunctie, ter plaatse van de aanduiding 'horeca';
- i. het uitoefenen van maatschappelijke doeleinden op de begane grond, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'maatschappelijk';
- j. uitsluitend voorzieningen ten behoeve van verkeer op de begane grond, ter plaatse van de aanduiding 'verkeer';
- k. de instandhouding en/of herstel van het op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezige Rijks- of gemeentelijk monument mede gelet op de cultuurhistorische, stedenbouwkundige en/of landschappelijke waarde, ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek';
- l. het behoud en/of herstel van aanwezige landschappelijke en/of stedenbouwkundige waarden, ter plaatse van de aanduiding 'waardevolle boom';

een en ander met de daarbij behorende voorzieningen.

11.2 Bouwregels

11.2.1 Algemeen

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

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

11.2.2 Regels met betrekking tot het bouwvlak

- a. Het hoofdgebouw moet en bijgebouwen mogen in het bouwvlak worden gebouwd.
- b. Per bouwperceel zijn niet meer woningen toegestaan dan:

-
1. er bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan, tenzij ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' een afwijkend aantal is aangegeven;
 2. er kunnen worden gebouwd krachtens een vóór het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aangevraagde bouwvergunning ingevolge artikel 40 van de Woningwet;
 3. er kunnen worden gebouwd krachtens de ontheffingsbepalingen in 11.4.3;
- c. Het bouwvlak mag in zijn geheel worden bebouwd.
 - d. Het hoofdgebouw dient georiënteerd te blijven op hetzelfde voorerf, zoals dat bestaat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan.
 - e. 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.
 - f. Ten aanzien van de maatvoering van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:
 1. De goothoogte van hoofdgebouwen mag maximaal 6,00 m bedragen, tenzij ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte' een afwijkende goothoogte is aangegeven of maximaal de bestaande goothoogte op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan indien deze hoger is.
 2. De bouwhoogte van hoofdgebouwen mag maximaal 9,00 m bedragen, tenzij ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte' een afwijkende bouwhoogte is aangegeven of maximaal de bestaande bouwhoogte op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan indien deze hoger is.

11.2.3 Regels met betrekking tot de aanduiding 'bijgebouwen'

- 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. De gezamenlijke oppervlakte van bijgebouwen en overkappingen op percelen bij woningen waar via een aanduiding de functies dienstverlening, detailhandel en kantoor zijn toegestaan mag maximaal 200 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.

-
- e. Ten 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.
 - f. 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.
 - g. Ter plaatse van de aanduiding 'garage' mogen uitsluitend garageboxen worden gebouwd met niet meer dan 8 boxen aaneen; de bouwhoogte mag ten hoogste 3,00 m bedragen en de dakhelling moet 0 graden bedragen (plat dak).

11.2.4 Overige regels met betrekking tot bebouwing

- a. Bouwwerken geen gebouwen zijnde, dienen qua aard en afmetingen bij de bestemming te passen.
- b. 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.
- c. De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouw 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.
- d. 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.
- e. 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.

11.2.5 Antenne-opstelpunten

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 bovenkant gebouw of bouwwerk geen gebouw zijnde.

11.3 Nadere eisen

11.3.1

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen ten aanzien van de op grond van dit artikel toegelaten situering en afmetingen van bouwwerken met een maximum afwijkingpercentage van 10%, indien dit noodzakelijk is, ter voorkoming van onevenredige nadelige gevolgen voor:

a. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, dan wel voor zover dit noodzakelijk is ten behoeve van het na te streven stedenbouwkundige beeld.

11.3.2

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen aan (ver)nieuwbouwplannen in de directe omgeving van bouwwerken, die aangeduid als karakteristiek met dien verstande, dat kan worden geëist, dat hoogtematen, dieptemaat, breedtemaat, gevelindeling en kapvorm van de (ver)nieuwbouwplannen afgestemd zijn op het historische karakter van deze monumentale bebouwing.

11.4 Afwijken van de bouwregels

11.4.1 Afwijken voor het bouwen niet ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen'

Het bevoegd gezag is bevoegd bij een aanvraag om een omgevingsvergunning die betrekking heeft op een activiteit als bedoeld in artikel 2.1 lid 1 onder a Wabo af te wijken van het bepaalde in 11.2.3 sub b, voor het bouwen niet ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' in hoeksituaties, teneinde het bouwen op een kortere afstand ten opzichte van de naar de weg gekeerde bouwgrans toe te staan tot maximaal 1,00 meter achter de naar de weg gekeerde bouwgrans of de in het verlengde daarvan getrokken denkbeeldige lijn, mits de voor de verkeersveiligheid benodigde uitzichthoek van 45° gewaarborgd blijft en de stedenbouwkundige waarden hierdoor niet onevenredig worden aangetast.

11.4.2 Afwijken voor het bouwen van overkappingen verder vóór de naar de weg gekeerde bouwgrans

Het bevoegd gezag is bevoegd bij een aanvraag om een omgevingsvergunning die betrekking heeft op een activiteit als bedoeld in artikel 2.1 lid 1 onder a Wabo af te wijken van het bepaalde in 11.2.3 sub f en 11.2.4 sub d, voor het bouwen van overkappingen verder vóór de naar de weg gekeerde bouwgrans, onder de voorwaarde dat de stedenbouwkundige waarden hierdoor niet onevenredig worden aangetast en mits het gedeelte van de overkapping voor de naar de weg gekeerde bouwgrans aan alle kanten open is en de voor de verkeersveiligheid benodigde uitzichtshoek van 45° gewaarborgd blijft.

11.4.3 Afwijken om het aantal toegestane woningen te vermeerderen

Het bevoegd gezag is bevoegd bij een aanvraag om een omgevingsvergunning die betrekking heeft op een activiteit als bedoeld in artikel 2.1 lid 1 onder a Wabo ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone – ontheffingsgebied' af te wijken van het bepaalde overeenkomstig 11.2.2 sub b onder 3, voor de bouw van woningen, mits:

- a. de nieuw op te richten woningen voldoen aan het bepaalde in artikel 11.2;
- b. per bouwperceel niet meer woningen worden opgericht dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' is aangegeven;
- c. de als zodanig op de verbeelding aangeduide gronden aan de Helmondseweg, vanwege verkleining of opheffing van de geluidbelasting van in de omgeving gelegen bedrijven, geen beperking meer opleveren;
- d. de nieuw op te richten woningen voldoen aan de bij of krachtens de Wet geluidhinder gestelde eisen;
- e. uit onderzoek blijkt dat de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem en het grondwater geen beletsel of beperkingen vormen voor de realisering van woningbouw;
- f. uit onderzoek naar de ter plaatse eventueel voorkomende archeologische waarden blijkt, dat deze geen beletsel of beperkingen vormen voor de realisering van woningbouw, tenzij met deze beperkingen bij de bouw rekening wordt gehouden;
- g. uit onderzoek blijkt dat de luchtkwaliteit geen beletsel of beperking vormt voor de realisering van woningbouw;
- h. uit onderzoek blijkt dat externe veiligheid geen beletsel of beperking vormt voor de realisering van woningbouw en dat binnen het invloedsgebied van een risicobron zoals bedoeld in het besluit externe veiligheid buisleidingen, de nota 'risico-normering gevaarlijke stoffen' van het ministerie van VROM of in het besluit transportroutes externe veiligheid een verantwoording van het groepsrisico wordt gegeven die door het bevoegd gezag aanvaardbaar wordt geacht.
- i. voorafgaand aan de bouw van de woning(en) onderzoek wordt gedaan op grond van de Flora- en faunawet, waarbij de onderzoeksresultaten geen belemmering mogen vormen voor de realisering van woningbouw;
- j. voldaan wordt aan de gemeentelijke eisen ten aanzien van de opvang en berging van hemelwater, zoals die gelden ten tijde van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan;
- k. voldaan wordt aan de geldende regionale woonvisie;
- l. met aanvrager een planschadeverhaalsovereenkomst als bedoeld in artikel 6.4a Wet ruimtelijke ordening is afgesloten.

11.4.4 Afwijken ten behoeve van het toestaan van een dakterras

Het bevoegd gezag is bevoegd bij een aanvraag om een omgevingsvergunning die betrekking heeft op een activiteit als bedoeld in artikel 2.1 lid 1 onder a Wabo af te wijken voor het toestaan van een dakterras op een plat dak mits:

- a. de hoogte van de vloerafscheiding/balustrade niet meer dan 1,20 m bedraagt, gemeten vanaf de bovenkant van het plat dak;
- b. geen bouwwerken, anders dan onder a. bedoeld, op het dakterras worden opgericht;
- c. het stedenbouwkundige beeld ter plaatse niet wordt verstoord;
- d. geen onevenredige nadelige gevolgen voor het woonmilieu ontstaan of kunnen ontstaan;

-
- e. waarden en belangen van derden niet onevenredig worden geschaad of kunnen worden geschaad.

11.5 Specifieke gebruiksregels

11.5.1 Gebruik van gronden en opstallen

Onder gebruiken in strijd met het bestemmingsplan wordt in ieder geval verstaan het gebruik van gronden en opstallen voor:

- a. zelfstandige bewoning of afhankelijke woonruimte, indien het een vrijstaand bijgebouw betreft;
- b. het gebruik van aangebouwde bijgebouwen als afhankelijke woonruimte;
- 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. 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 tot een oppervlakte van maximaal 50 m²;
- e. prostitutiedoeleinden.

11.5.2 Horeca

Voor de percelen waar horeca is toegestaan geldt dat uitsluitend de horecavorm, welke ter plaatse aanwezig is op het tijdstip van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan is toegestaan. In ieder geval zijn een discotheek, amusementshal, speelautomatenhal, bingozaal en gebruik voor prostitutiedoeleinden niet toegestaan.

11.5.3 Parkeren

Onder **gebruiken in strijd met het 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.

11.6 Afwijken van de gebruiksregels

11.6.1 Afwijken voor handel in de vorm van digitale verkoop per internet

Het bevoegd gezag is bevoegd bij een aanvraag om een omgevingsvergunning die betrekking heeft op een activiteit als bedoeld in artikel 2.1 lid 1 onder c Wabo af te wijken van het bepaalde in 11.5.1 sub d., voor handel in de vorm van digitale verkoop per 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.

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

Het bevoegd gezag is bevoegd bij een aanvraag om een omgevingsvergunning die betrekking heeft op een activiteit als bedoeld in artikel 2.1 lid 1 onder c Wabo af te wijken van het bepaalde in 11.5.1 sub d., 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.

11.6.3 Afwijken voor het gebruik van een aangebouwd bijgebouw als afhankelijke woonruimte

Het bevoegd gezag is bevoegd bij een aanvraag om een omgevingsvergunning die betrekking heeft op een activiteit als bedoeld in artikel 2.1 lid 1 onder c Wabo af te wijken van het bepaalde in 11.5.1 sub b., teneinde toe te staan dat een aangebouwd bijgebouw gebruikt wordt als afhankelijke woonruimte, mits:

- a. er geen sprake is van een zelfstandige woning;
- b. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van in het geding zijnde belangen waaronder die van omwonenden en (agrarische) bedrijven;
- c. er maximaal één afhankelijke woonruimte per woning ontstaat.

11.7 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden

11.7.1 Verbodsbepaling

Het is verboden op de voor 'Wonen' aangewezen gronden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.1 lid 1 onder b Wabo van het bevoegd gezag de navolgende werken en werkzaamheden uit te voeren:

- a. ter plaatse van de aanduiding 'waardevolle boom': het vellen of rooien van karakteristieke beplanting.

11.7.2 Normaal onderhoud

Het onder 11.7.1 vervatte verbod geldt niet voor de werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden:

- a. waarvoor ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan aanlegvergunning is verleend;
- b. die het normale onderhoud en beheer betreffen.

11.7.3 Toelaatbaarheid

- a. Werken als bedoeld in 11.7.1. onder a. 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.

ARTIKEL 12. LEIDING

12.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Leiding' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor:

- a. de aanleg, het onderhoud en instandhouding van ondergrondse leidingen voor gastransport. De hartlijn van de leiding voor gastransport is gelegen ter plaatse van de aanduiding 'hartlijn leiding - gas'.
- b. de aanleg, het onderhoud en instandhouding van ondergrondse leidingen voor riooltransport. De hartlijn van de leiding voor riooltransport is gelegen ter plaatse van de aanduiding 'hartlijn leiding - riool'.
- c. de aanleg, het onderhoud en instandhouding van ondergrondse leidingen voor transport van vloeibare koolwaterstoffen (nafta). De hartlijn van de leiding voor transport van vloeibare koolwaterstoffen (nafta) is gelegen ter plaatse van de aanduiding 'hartlijn leiding - brandstof'.

12.2 Bouwregels

12.2.1 Algemeen

Ongeacht hetgeen voor de overige op deze gronden rustende bestemming is bepaald, mag er op de voor 'Leiding' aangewezen gronden niet worden gebouwd, met uitzondering van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, voor zover deze noodzakelijk zijn voor een doelmatig beheer en instandhouding van de leiding, met dien verstande dat de oppervlakte en de bouwhoogte niet meer mogen bedragen dan die welke aanwezig zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van dit plan.

12.3 Nadere eisen

Niet van toepassing.

12.4 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag is bevoegd bij een aanvraag om een omgevingsvergunning die betrekking heeft op een activiteit als bedoeld in artikel 2.1 lid 1 onder a Wabo af te wijken van het bepaalde in 12.2.1 ten behoeve van bouwwerken die zijn toegestaan ingevolge de ter plaatse aangewezen bestemming, mits:

- a. geen onevenredige aantasting ontstaat of kan ontstaan van de belangen van de leidingen en nutsvoorzieningen, daartoe wordt vooraf advies ingewonnen van de betrokken leidingbeheerder of diens opvolger.

12.5 Specifieke gebruiksregels

Niet van toepassing.

12.6 Afwijken van de gebruiksregels

Niet van toepassing.

12.7 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden

12.7.1 Verbodsbepaling

Het is verboden op de voor 'Leiding' aangewezen gronden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.1 lid 1 onder b Wabo van het bevoegd gezag de navolgende werken en werkzaamheden uit te voeren:

- a. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen en bomen;
- b. het aanbrengen van bovengrondse constructies, installaties of apparatuur hoger dan 2,50 m;
- c. het opslaan van materialen of stoffen die onder bepaalde omstandigheden gevaar van brand of explosie kunnen opleveren;
- d. het ophogen en egaliseren, bodemverlagen of afgraven of anderszins wijzigen in maaiveld- of weghoogte;
- e. het ontginnen, verlagen, afgraven, ophogen, egaliseren of het verharderen middels een gesloten verharding van de bodem; het graven van sloten, het aanleggen van drainage, het de grond indrijven van voorwerpen of het verrichten van heiwerkzaamheden; het verrichten van graaf- en grondwerkzaamheden, dieper dan 0,30 meter;
- f. het vellen of rooien van houtgewas;
- g. het aanleggen van een evenemententerrein;
- h. het aanleggen van wegen of paden;
- i. het (permanent) opslaan van goederen.

12.7.2 Normaal onderhoud

Het onder 12.7.1 vervatte verbod geldt niet voor het uitvoeren van werken of werkzaamheden:

- a. waarvoor ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan aanlegvergunning is verleend;
- b. die het normale onderhoud en beheer van de leiding betreffen.

12.7.3 Toelaatbaarheid

Werken of werkzaamheden als bedoeld onder 12.7.1 zijn slechts toelaatbaar, indien hierdoor, dan wel door daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen geen onevenredig gevaar kan ontstaan voor de leiding. Hiertoe dient tevens de beheerder van de desbetreffende leiding gehoord te zijn.

12.7.4 Advisering

Alvorens te beslissen omtrent een vergunning als bedoeld onder 12.7.1 vraagt het bevoegd gezag het advies van de betrokken leidingbeheerder of diens opvolger.

ARTIKEL 13. WAARDE - ARCHEOLOGIE 1

13.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 1' 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.

13.2 Bouwregels

13.2.1

De aanvrager van een omgevingsvergunning voor het bouwen van een bouwwerk als bedoeld in artikel 2.1 lid 1 onder a Wabo die betrekking heeft op de voor 'Waarde - Archeologie 1' 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.

13.2.2

Het bevoegd gezag verleent de vergunning indien naar zijn oordeel uit het rapport als bedoeld in 13.2.1 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.

13.2.3

In de situatie als bedoeld in 13.2.2 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.

13.2.4

Artikel 13.2.1, 13.2.2 en 13.2.3 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 oppervlakte kleiner dan 250 m², ongeacht de diepte;
- c. een bouwwerk dat zonder graafwerkzaamheden dieper dan 40 cm en zonder heiwerkzaamheden kan worden geplaatst, of
- d. een bouwwerk dat uitsluitend voor archeologisch onderzoek is bestemd met een bouwhoogte van 3 m.

13.2.5

Indien het bepaalde in 13.2.3 sub c. van toepassing is, worden aan de omgevingsvergunning voorschriften verbonden omtrent de gevolgen van vondsten die worden gedaan tijdens de uitvoering van de bouwwerkzaamheden.

13.3 Nadere eisen

Niet van toepassing.

13.4 Afwijken van de bouwregels

Niet van toepassing.

13.5 Specifieke gebruiksregels

Niet van toepassing.

13.6 Afwijken van de gebruiksregels

Niet van toepassing.

13.7 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden

13.7.1

Het is verboden om op of in de voor 'Waarde - Archeologie 1' aangewezen gronden, zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.1 lid 1 onder b Wabo van het bevoegd gezag 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 en het aanleggen van drainage op een grotere diepte dan 40 cm;
- 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 slobben 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.

13.7.2

Het verbod als bedoeld in 13.7.1 is niet van toepassing, indien de werkzaamheden of werken:

- a. worden uitgevoerd voor het realiseren van een bouwwerk waarop artikel 13.2 van toepassing is;
- b. een oppervlakte beslaan van ten hoogste 250 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 aanlegvergunning of een ontgrondingvergunning, of;
- e. ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd.

13.7.3

De aanvrager van een omgevingsvergunning als bedoeld in het eerste lid die betrekking heeft op de voor 'Waarde - Archeologie 1' 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.

13.7.4

Het bevoegd gezag verleent de omgevingsvergunning indien naar hun oordeel uit het rapport als bedoeld in 13.7.3 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 verbonden voorschriften.

13.7.5

In de situatie als bedoeld in 13.7.4 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.

13.7.6

Indien het bepaalde in 13.7.5 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.

13.8 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de voor 'Waarde - Archeologie 1' aangewezen gronden die, bij wijze van dubbelbestemming, bestemd zijn voor bescherming en veiligstelling van archeologische waarden te wijzigen of 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.

ARTIKEL 14. WAARDE - ARCHEOLOGIE 2

14.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 2' 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.

14.2 Bouwregels

14.2.1

De aanvrager van een omgevingsvergunning voor het bouwen van een bouwwerk als bedoeld in artikel 2.1 lid 1 onder a Wabo die betrekking heeft op de voor 'Waarde - Archeologie 2' 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.

14.2.2

Het bevoegd gezag verleent de vergunning indien naar zijn oordeel uit het rapport als bedoeld in 14.2.1 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.

14.2.3

In de situatie als bedoeld in 14.2.2 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.

14.2.4

Artikel 14.2.1, 14.2.2 en 14.2.3 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 oppervlakte kleiner dan 2500 m², ongeacht de diepte;
- c. een bouwwerk dat zonder graafwerkzaamheden dieper dan 40 cm en zonder heiwerkzaamheden kan worden geplaatst, of
- d. een bouwwerk dat uitsluitend voor archeologisch onderzoek is bestemd met een bouwhoogte van 3 m.

14.2.5

Indien het bepaalde in 14.2.3 sub c. van toepassing is, worden aan de omgevingsvergunning voorschriften verbonden omtrent de gevolgen van vondsten die worden gedaan tijdens de uitvoering van de bouwwerkzaamheden.

14.3 Nadere eisen

Niet van toepassing.

14.4 Afwijken van de bouwregels

Niet van toepassing.

14.5 Specifieke gebruiksregels

Niet van toepassing.

14.6 Afwijken van de gebruiksregels

Niet van toepassing.

14.7 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden

14.7.1

Het is verboden om op of in de voor 'Waarde - Archeologie 2' aangewezen gronden, zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.1 lid 1 onder b Wabo van het bevoegd gezag 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 en het aanleggen van drainage op een grotere diepte dan 40 cm;
- 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 slobben 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.

14.7.2

Het verbod als bedoeld in 14.7.1 is niet van toepassing, indien de werkzaamheden of werken:

- a. worden uitgevoerd voor het realiseren van een bouwwerk waarop artikel 14.2 van toepassing is;
- b. een oppervlakte beslaan van ten hoogste 2500 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 aanlegvergunning of een ontgrondingvergunning, of;
- e. ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd.

14.7.3

De aanvrager van een omgevingsvergunning als bedoeld in het eerste lid die betrekking heeft op de voor 'Waarde - Archeologie 2' 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.

14.7.4

Het bevoegd gezag verleent de omgevingsvergunning indien naar hun oordeel uit het rapport als bedoeld in 14.7.3 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 verbonden voorschriften.

14.7.5

In de situatie als bedoeld in 14.7.4 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.

14.7.6

Indien het bepaalde in 14.7.5 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.

14.8 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de voor 'Waarde - Archeologie 2' aangewezen gronden die, bij wijze van dubbelbestemming, bestemd zijn voor bescherming en veiligstelling van archeologische waarden te wijzigen of 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.

ARTIKEL 15. WATERSTAAT – WATERLOPEN

15.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waterstaat – Waterlopen' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor:

- a. bescherming, beheer en onderhoud van primaire wateren, zoals watergangen en regenwaterbuffers, overeenkomstig de Keur van het Waterschap Peel en Maasvallei;
- b. de op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezige bijgebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde.

15.2 Bouwregels

15.2.1 Algemeen

Op de voor 'Waterstaat – Waterlopen' aangewezen gronden mogen, in afwijking van het bepaalde in de afzonderlijke artikelen, uitsluitend worden gebouwd:

- a. bouwwerken van geringe omvang, welke noodzakelijk zijn voor het beheer en onderhoud van de primaire wateren en/of de regenwaterbuffer.

15.2.2 Regels met betrekking tot bouwwerken

Met betrekking tot de bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte mag maximaal 3,50 m bedragen.

15.3 Nadere eisen

Niet van toepassing.

15.4 Afwijken van de bouwregels

15.4.1 Afwijken oprichten van bouwwerken geen gebouwen zijnde

Het bevoegd gezag is bevoegd bij een aanvraag om een omgevingsvergunning die betrekking heeft op een activiteit als bedoeld in artikel 2.1 lid 1 onder a Wabo af te wijken van het bepaalde in 15.2.1, voor het oprichten van bouwwerken geen gebouwen zijnde binnen de voor 'Waterstaat – Waterlopen' aangewezen gronden, mits:

- a. het belang van het primaire water, gehoord het waterschap, niet onevenredig wordt aangetast;
- b. bebouwing mogelijk is op grond van de onderliggende bestemming.

15.5 Specifieke gebruiksregels

15.5.1 Gebruik van de gronden

Op de voor 'Waterstaat – Waterlopen' aangewezen gronden zijn de gebods- en verbodsbepalingen van de Keur van het Waterschap Peel en Maasvallei van toepassing.

15.6 Afwijken van de gebruiksregels

Niet van toepassing.

15.7 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden

15.7.1 Verbodsbepaling

Het is verboden op de voor 'Waterstaat – Waterlopen' aangewezen gronden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.1 lid 1 onder b Wabo van het bevoegd gezag de navolgende werken geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden uit te voeren:

- a. het aanbrengen van terreinverhardingen.

15.7.2 Normaal onderhoud

Het in artikel 15.7.1 vervatte verbod geldt niet voor de werken of werkzaamheden:

- a. waarvoor ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan aanlegvergunning is verleend.

15.7.3 Toelaatbaarheid

Werken als bedoeld in artikel 15.7.1 onder a. zijn slechts toelaatbaar, mits deze werkzaamheden noodzakelijk zijn ten behoeve van:

- a. een betere en veilige verkeersafwikkeling, of
- b. de bereikbaarheid van de achterliggende bestemmingen, of
- c. het waterbeheer, of
- d. indien door deze werken en werkzaamheden, dan wel door daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen de landschappelijke en beeldkwalitatieve waarde van de gronden en de waterloop, niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast, dan wel de mogelijkheden voor het herstel van die waarden niet onevenredig worden of kunnen worden verkleind. Hiertoe wordt de beheerder van de waterloop gehoord.

HOOFDSTUK 3. ALGEMENE REGELS

ARTIKEL 16. ANTI-DUBBELTELREGEL

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

ARTIKEL 17. ALGEMENE BOUWREGELS

17.1. 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.

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

17.3. 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 3,00 meter.

ARTIKEL 18. ALGEMENE AANDUIDINGSREGELS

18.1 gemeentelijk stads- en dorpsgezicht

18.1.1

Ter plaatse van de aanduiding 'gemeentelijk stads- en dorpsgezicht' zijn de gronden mede bedoeld voor behoud, herstel en ontwikkeling van het gemeentelijk stads- en dorpsgezicht, zoals dit nader tot uitdrukking komt in 'Bijlage 3 bij de regels: Inventarisatieformulier Stads- en dorpsgezichten Weert, Gebied III – Kanaal tussen Stadsbrug en Biesterbrug (Verliefdenlaantje) en Gebied VII – Hushoven'.

18.1.2 nadere eisen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen aan (ver)nieuwbouwplannen ter plaatse van de aanduiding 'gemeentelijk stads- en dorpsgezicht' met dien verstande, dat kan worden geëist, dat bouwhoogtematen, dieptemaat, breedtemaat, gevelindeling en kapvorm van de (ver)nieuwbouwplannen afgestemd zijn op het historische karakter van de monumentale bebouwing (in de omgeving).

18.2 veiligheidszone – vervoer gevaarlijke stoffen

Ter plaatse van de aanduiding 'veiligheidszone – vervoer gevaarlijke stoffen' leidt de aanwezigheid van het spoor tot inachtnaam van een onderzoekszone van 0-50 m voor individueel risico, waarbinnen kwetsbare en beperkt kwetsbare alleen gerealiseerd kunnen worden als uit onderzoek blijkt dat voldaan wordt aan de eisen zoals gesteld in de nota 'risico-normering gevaarlijke stoffen' van het ministerie van VROM of in het naar verwachting medio 2011 vast te stellen besluit transportroutes externe veiligheid.

18.3 veiligheidszone – leiding

Ter plaatse van de aanduiding 'veiligheidszone – leiding' leidt de aanwezigheid van een leiding tot inachtnaam van een plaatsgebonden risico contour. Binnen de genoemde plaatsgebonden risicocontour mogen zich geen kwetsbare objecten bevinden en onder zwaarwegende motivatie mogen zich binnen deze afstand beperkt kwetsbare objecten bevinden.

18.4 vrijwaringszone - molenbiotoop

18.4.1

Ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone - molenbiotoop' zijn de gronden mede bedoeld als molenbiotoop.

18.4.2 bouwregels

Ongeacht hetgeen in de regels voor de op deze gronden rustende bestemming is bepaald, mag er ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone - molenbiotoop' niet worden gebouwd voorzover de windvang van de molen daardoor in onevenredige mate wordt aangetast. Uitgangspunt hierbij is dat de optimale windvang tot maximaal 5% mag worden beperkt. Voor de bepaling van de

hierbij toegestane bouwhoogten worden de formules, alsmede de afwijkingen, zoals opgenomen in 'Bijlage 2 bij de regels: Molenbiotoop' gehanteerd.

18.4.3 afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag is bevoegd bij een aanvraag om een omgevingsvergunning die betrekking heeft op een activiteit als bedoeld in artikel 2.1 lid 1 onder a Wabo af te wijken van het bepaalde in artikel 18.4.2 voor het oprichten van bebouwing tot een grotere bouwhoogte dan bepaald in dat artikel, mits vooraf de vereniging De Hollandse Molen, Molenstichting Limburg, Molenstichting Weerterland of diens opvolger om advies is gevraagd.

18.4.4 omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden

- a. Het is verboden op de voor 'Molenbiotoop' aangewezen gronden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.1 lid 1 onder b Wabo van het bevoegd gezag de navolgende werken en werkzaamheden uit te voeren:
 - het beplanten met bomen, heesters en andere hoog opgaande beplanting. Voor de bepaling van de hierbij toegestane hoogten worden de formules, als mede de afwijkingen, zoals opgenomen in 'Bijlage 2 bij de regels: Molenbiotoop' gehanteerd.
- b. Het onder 18.4.4 sub a vervatte verbod geldt niet voor het uitvoeren van werken of werkzaamheden:
 - waarvoor ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan aanlegvergunning is verleend;
 - die het normale onderhoud en beheer betreffen.
- c. Werken als bedoeld in 18.4.4 sub a. zijn slechts toelaatbaar, indien door deze werken en werkzaamheden, dan wel door daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen de belangen van de molen niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast.

18.5 vrijwaringszone - spoor

18.5.1

Het is verboden nieuwe bebouwing te situeren ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone - spoor'.

18.5.2 afwijken

Het bevoegd gezag is bevoegd bij een aanvraag om een omgevingsvergunning die betrekking heeft op een activiteit als bedoeld in artikel 2.1 lid 1 onder a Wabo af te wijken van het bepaalde in artikel 18.5.1 teneinde de afstand van bebouwing tot spoorwegen te verkleinen. Hiertoe dient de spoorwegbeheerder te worden gehoord.

18.6 vrijwaringszone - straalpad

18.6.1

Ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone - straalpad' zijn de gronden mede bedoeld als beschermingszone van een straalverbinding.

18.6.2 bouwregels

Ongeacht hetgeen in de regels voor de op deze gronden rustende bestemming(en) is bepaald, mag er ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone - straalpad' niet hoger worden gebouwd dan 65,00 m ten opzichte van NAP, met uitzondering van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, voor zover deze noodzakelijk zijn voor een doelmatig beheer en instandhouding van de straalverbinding, met dien verstande dat de oppervlakte en de hoogte niet meer mogen bedragen dan die welke aanwezig zijn op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan.

18.7 vrijwaringszone - vaarweg

18.7.1

Het is verboden nieuwe bebouwing te situeren ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone - vaarweg'.

18.7.2 afwijken

Het bevoegd gezag is bevoegd bij een aanvraag om een omgevingsvergunning die betrekking heeft op een activiteit als bedoeld in artikel 2.1 lid 1 onder a Wabo af te wijken van het bepaalde in artikel 18.7.1 voor het oprichten van bebouwing ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone - vaarweg', mits vooraf Rijkswaterstaat of diens opvolger om advies is gevraagd.

18.8 geluidzone - industrie

Het is verboden nieuwe geluidsgevoelige objecten als bedoeld in het Besluit geluidhinder op te richten binnen de aanduiding geluidzone - industrie, tenzij de raad gelijktijdig met de vaststelling van dit bestemmingsplan hogere grenswaarden hebben vastgesteld welke als maximaal toelaatbaar gelden of tenzij vanwege verkleining of opheffing van de geluidzone - industrie de beperking ter plaatse is opgeheven.

ARTIKEL 19. ALGEMENE AFWIJKINGSREGELS

19.1 Algemene afwijkingsregels

Indien niet op grond van een andere bepaling van deze regels afwijking kan worden verleend, is het bevoegd gezag bij een aanvraag om een omgevingsvergunning die betrekking heeft op een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, lid 1, onder a, b of c Wabo bevoegd af te wijken van de desbetreffende regels van het plan voor:

- a. het afwijken van de voorgeschreven maten ten aanzien van dakhellingen, inhoudsbepalingen, goothoogten, bebouwingshoogten, bouwperceelsgrensafstanden, 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 of omgevingsvergunningen voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en 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 bijkomende 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. sitiesharing (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.

19.2 Toetsing

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

ARTIKEL 20. ALGEMENE WIJZIGINGSREGELS

20.1 Algemene wijziging

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het bestemmingsplan te wijzigen bij het in geringe mate overschrijden van de bestemmingsgrenzen, mits dit noodzakelijk is, in verband met afwijkingen of onnauwkeurigheden van de kaart, 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 met dien verstande, dat de overschrijding niet meer dan 2,00 m mag bedragen.

20.2 Wijzigingsbevoegdheid 'Wonen'

20.2.1 wro-zone - wijzigingsgebied 1

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone - wijzigingsgebied 1' de bestemming 'Agrarisch' te wijzigen in de bestemming 'Wonen', mits:

- a. de als zodanig op de verbeelding aangeduide gronden, vanwege verkleining of opheffing van de geurcirkel(s) van in de omgeving gelegen agrarische bedrijven, passen binnen de geurnormen, zoals opgenomen in de gemeentelijke Verordening Geurhinder en veehouderij;
- b. de regels, behorende bij de bestemmingen 'Wonen' onverkort van toepassing zijn op de in het wijzigingsplan opgenomen gronden;
- c. de in 'Wonen' gewijzigde gronden worden voorzien van bouwvlakken en de aanduiding 'bijgebouwen';
- d. voldaan wordt aan de geldende regionale woonvisie;
- e. maximaal 6 woningen mogen worden opgericht;
- f. geen milieuhygiënische belemmeringen meer aanwezig zijn;
- g. bestaande wegenstructuren zoveel mogelijk worden gehandhaafd;
- h. het wijzigingsplan voldoet aan de bij of krachtens de Wet geluidhinder gestelde eisen;
- i. uit onderzoek blijkt dat de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem en het grondwater geen beletsel of beperkingen vormen voor de realisering van het wijzigingsplan;
- j. uit onderzoek naar de ter plaatse eventueel voorkomende archeologische waarden blijkt, dat deze geen beletsel of beperkingen vormen voor de realisering van het wijzigingsplan, tenzij met deze beperkingen bij de bouw rekening wordt gehouden;
- k. uit onderzoek blijkt dat de luchtkwaliteit geen beletsel of beperking vormt voor de realisering van woningbouw;
- l. uit onderzoek blijkt dat externe veiligheid (inclusief verantwoording) geen beletsel of beperking vormt voor de realisering van woningbouw;
- m. voorafgaand aan de bouw onderzoek wordt gedaan op grond van de Flora- en faunawet, waarbij de onderzoeksresultaten geen belemmering mogen vormen voor de realisering van het wijzigingsplan.

20.2.1 wro-zone - wijzigingsgebied 2

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone – wijzigingsgebied 2' de bestemming 'Agrarisch' en de bestemming 'Water' te wijzigen in de bestemming 'Wonen', mits:

- a. de regels, behorende bij de bestemmingen 'Wonen' onverkort van toepassing zijn op de in het wijzigingsplan opgenomen gronden;
- b. de in 'Wonen' gewijzigde gronden worden voorzien van bouwvlakken en de aanduiding 'bijgebouwen';
- c. voldaan wordt aan de geldende regionale woonvisie;
- d. maximaal 7 woningen mogen worden opgericht;
- e. geen milieuhygiënische belemmeringen meer aanwezig zijn;
- f. bestaande wegenstructuren zoveel mogelijk worden gehandhaafd;
- g. het wijzigingsplan voldoet aan de bij of krachtens de Wet geluidhinder gestelde eisen;
- h. uit onderzoek blijkt dat de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem en het grondwater geen beletsel of beperkingen vormen voor de realisering van het wijzigingsplan;
- i. uit onderzoek naar de ter plaatse eventueel voorkomende archeologische waarden blijkt, dat deze geen beletsel of beperkingen vormen voor de realisering van het wijzigingsplan, tenzij met deze beperkingen bij de bouw rekening wordt gehouden;
- j. uit onderzoek blijkt dat de luchtkwaliteit geen beletsel of beperking vormt voor de realisering van woningbouw;
- k. uit onderzoek blijkt dat externe veiligheid (inclusief verantwoording) geen beletsel of beperking vormt voor de realisering van woningbouw;
- l. voorafgaand aan de bouw onderzoek wordt gedaan op grond van de Flora- en faunawet, waarbij de onderzoeksresultaten geen belemmering mogen vormen voor de realisering van het wijzigingsplan.

20.2.3 wro-zone - wijzigingsgebied 3

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone – wijzigingsgebied 3' de bestemming 'Verkeer' en de bestemming 'Water' te wijzigen in de bestemming 'Sport', mits:

- a. de regels, behorende bij de bestemmingen 'Sport' onverkort van toepassing zijn op de in het wijzigingsplan opgenomen gronden;
- b. de in 'Sport' gewijzigde gronden niet worden voorzien van bouwvlakken;
- c. bestaande wegen- en padenstructuren zullen zoveel mogelijk worden gehandhaafd; in elk geval dient er een doorgaande verbinding rondom het uit te breiden sportcomplex behouden te blijven;
- d. de primaire waterloop dient als onderliggende bestemming gehandhaafd te blijven;
- e. een speelvoorziening en een JOP elders in de wijk Graswinkel terugkomen;
- f. in de directe omgeving van het sportcomplex voorzien kan worden in de behoefte aan parkeergelegenheid en in de gelegenheid voor laden en lossen, waarbij dient te worden voldaan aan de normen in de Parkeerbeleidsnota 2006, tenzij aangetoond kan worden dat er voldoende openbare plaatsen aanwezig zijn;
- g. middels onderzoek wordt aangetoond dat de waterstaathoudkundige toestand in de wijk Graswinkel niet onevenredig wordt aangetast;

-
- h. het wijzigingsplan voldoet aan de bij of krachtens de Wet geluidhinder gestelde eisen;
 - i. uit onderzoek blijkt dat de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem en het grondwater geen beletsel of beperkingen vormen voor de realisering van het wijzigingsplan;
 - j. uit onderzoek naar de ter plaatse eventueel voorkomende archeologische waarden blijkt, dat deze geen beletsel of beperkingen vormen voor de realisering van het wijzigingsplan, tenzij met deze beperkingen rekening wordt gehouden;
 - k. uit onderzoek blijkt dat de luchtkwaliteit geen beletsel of beperking vormt voor de realisering van de bestemming 'Sport';
 - l. uit onderzoek blijkt dat externe veiligheid (inclusief verantwoording) geen beletsel of beperking vormt voor de realisering van de bestemming 'Sport';
 - m. voorafgaand aan de bouw onderzoek wordt gedaan op grond van de Flora- en faunawet, waarbij de onderzoeksresultaten geen belemmering mogen vormen voor de realisering van het wijzigingsplan.

ARTIKEL 21. OVERIGE REGELS

21.1 (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.

21.2 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 de raad gelijktijdig met de vaststelling van dit bestemmingsplan hogere grenswaarden heeft vastgesteld welke als maximaal toelaatbaar gelden.

21.3 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 de raad gelijktijdig met de vaststelling van dit bestemmingsplan hogere grenswaarden hebben vastgesteld welke als maximaal toelaatbaar gelden.

21.4 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 de raad gelijktijdig met de vaststelling van dit bestemmingsplan hogere grenswaarden hebben vastgesteld welke als maximaal toelaatbaar gelden.

HOOFDSTUK 4. OVERGANGS- EN SLOTREGELS

ARTIKEL 22. OVERGANGSREGELS

22.1 Overgangsrecht bouwwerken

1. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een bouwvergunning, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot:
 - a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 - b. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd, veranderd, mits de aanvraag van de bouwvergunning wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
2. 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%.
3. 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.

22.2 Overgangsrecht gebruik

1. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
2. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in het eerste lid, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.
3. Indien het gebruik, bedoeld in het eerste lid, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.
4. Het eerste lid is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

ARTIKEL 23. SLOTREGELS

Deze regels worden aangehaald als de regels van het bestemmingsplan 'Weert-Noord en Graswinkel 2010' van de gemeente Weert.