

Bestemmingsplan

Oosterhout, Hoge Wei

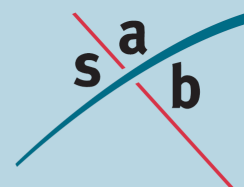
gemeente **Overbetuwe**



Datum: 24 mei 2011

Projectnummer: 100412

ID: NL.IMRO.1734.0108OOSThogewei-VO01



INHOUD

REGELS

1	Inleidende regels	3
Artikel 1	Begrippen	3
Artikel 2	Wijze van meten	9
2	Bestemmingsregels	10
Artikel 3	Groen	10
Artikel 4	Tuin	13
Artikel 5	Verkeer - Verblijf	14
Artikel 6	Water	16
Artikel 7	Wonen - 1	17
Artikel 8	Wonen - 2	24
Artikel 9	Waterstaat - Waterkering	31
Artikel 10	Waterstaat - Waterlopen	32
3	Algemene regels	33
Artikel 11	Anti-dubbelregel	33
Artikel 12	Algemene gebruiksregels	33
Artikel 13	Algemene afwijkingsregels	33
Artikel 14	Algemene wijzigingsregels	34
4	Overgangs- en slotregels	35
Artikel 15	Overgangsrecht	35
Artikel 16	Slotregel	36

Bijlage 1: Staat van bedrijfsactiviteiten

Bijlage 2: Parkeernormering

De verbeelding

Verbeelding met legenda

1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

plan:

het bestemmingsplan Oosterhout, Hoge Wei van de gemeente Overbetuwe;

bestemmingsplan:

de geometrische bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.1734.0108OOSThogewei-VO01 met bijbehorende regels en bijlagen;

verbeelding:

de verbeelding van het bestemmingsplan Oosterhout, Hoge Wei;

aanduiding:

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

aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

aan- of uitbouw:

een aan een hoofdgebouw gebouwde ruimte, die daaraan ruimtelijk (door zijn constructie of afmetingen) ondergeschikt is - maximaal bestaande uit één bouwlaag al dan niet met kap - met dien verstande dat een aanbouw een zelfstandige ruimte is en een uitbouw een uitbreiding van een reeds bestaande ruimte van het hoofdgebouw is;

aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit:

een beroeps- of bedrijfsactiviteit, waarvan de activiteiten niet specifiek publiekgericht zijn, en dat op kleine schaal in een woning en/of de daarbij behorende bijgebouwen wordt uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate haar woonfunctie behoudt en de desbetreffende activiteit een ruimtelijke uitstraling heeft die in overeenstemming is met de woonfunctie ter plaatse;

afhankelijke woonruimte:

een bijgebouw bij een woning waarin mantelzorg gehuisvest is;

afwijken van de bouwregels en/of van de gebruiksregels:

een afwijking als bedoeld in artikel 3.6, eerste lid, onder c van de Wet ruimtelijke ordening;

bebouwing:

één of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde;

begane grondvloer:

de vloer van een gebouw, niet zijnde een keldervloer, op het peilniveau;

bestaand:

- a bij gebruik: het gebruik dat op het moment van terinzagelegging van het ontwerp van het plan bestaat, tenzij in de regels anders is bepaald;
- b bij bouwwerken: een bouwwerk dat op het moment van terinzagelegging van het ontwerp van het plan bestaat of wordt gebouwd, dan wel nadien kan worden gebouwd krachtens een daartoe verleende omgevingsvergunning voor het bouwen, waarvoor de aanvraag voor het tijdstip van terinzagelegging is ingediend, tenzij in de regels anders is bepaald;

bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak;

bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

bijgebouw:

een vrijstaand gebouw, dat door zijn situering en/of afmetingen ondergeschikt is aan dat op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw;

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;

bouwgrens:

de grens van een bouwvlak;

bouwlaag:

een gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke bouwhoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van een kelder en de ruimte(n) in de kap;

bouwperceel:

een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandig, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten;

bouwperceelgrens:

de grens van een bouwperceel;

bouwvlak:

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

bouwwerk:

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

bouwwijze:

de wijze van bouwen van een hoofdgebouw, te weten rijenbouwwoning, meergezinswoning, vrijstaande of dubbele woning, waarbij:

- a onder een rijwoning wordt verstaan een woning, die deel uitmaakt van een blok van meer dan twee woningen en/of andere functies, waarvan het hoofdgebouw aan het op het aangrenzende bouwperceel gelegen hoofdgebouw is gebouwd;
- b onder een meergezinswoning wordt verstaan een gebouw, dat uit meerdere naast elkaar en/of gedeeltelijk boven elkaar gelegen woningen (appartementen) bestaat en dat qua uiterlijke verschijningsvorm als een eenheid beschouwd kan worden;
- c onder een vrijstaande woning wordt verstaan een woning, waarvan het hoofdgebouw niet aan een op een aangrenzend bouwperceel gelegen gebouw is aangebouwd;
- d onder een dubbele woning wordt verstaan een woning, waarvan het hoofdgebouw deel uitmaakt van een blok van maximaal twee direct aaneengebouwde hoofdgebouwen (twee-onder-één-kap);

carport

een overdekte stallingsruimte die dient als stallingsplaats voor een motorvoertuig, die geen eigen wanden of deuren heeft en waarvan de begrenzing wordt gevormd door gebouwen en/of ondersteuning van het dak;

detailhandel:

het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan personen die deze goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit; horeca-activiteiten en detailhandel in volumineuze goederen zijn hieronder niet begrepen;

detailhandel volumineuze goederen

detailhandel die vanwege de omvang van de gevoerde artikelen een groot oppervlak nodig heeft voor de uitstalling, zoals: verkoop van auto's, boten, caravans, motoren, landbouwwerktuigen en – machines, aanhangwagens, tuinrichtingsartikelen, grove bouwmaterialen, keukens, meubels, woninginrichting en sanitair;

erf:

het gedeelte van een bouwperceel gelegen buiten het, binnen het bouwperceel gelegen, bouwvlak;

evenement:

een georganiseerde gebeurtenis, (openlucht-)manifestatie, (thema-)dag of week;

geaccidenteerd terrein:

een (gedeelte van een) bouwperceel met een helling van tenminste 1:10 gemeten over een afstand van minimaal 5 m;

gebouw:

elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden (twee of meer wanden die tot de constructie behoren) omsloten ruimte vormt;

hondenuitlaatplaats:

een afgeschermd/omheind, terrein waarbinnen honden los mogen lopen;

hoofdbouwmassa:

van een vrijstaande woning: het hoofdgebouw;

van een dubbele woning: het gebouw dat alle hoofdgebouwen, voor zover deze aan-een zijn gebouwd, omvat;

hoofdgebouw:

een gedeelte van een gebouw, exclusief aan- en uitbouwen, dat door zijn situering en/of afmetingen als belangrijkste bouwwerk op een bouwperceel is aan te merken;

huishouden:

een persoon of vaste groep personen die gezamenlijk en bestendig, voor onbepaalde tijd samenwonen;

kamerverhuurbedrijf:

het geheel van onzelfstandige woonruimten die bedrijfsmatig wordt verhuurd aan derden. Hiervan is sprake als een substantieel inkomen wordt verworven met de bedrijfsmatige activiteit en minimaal 60% van de oppervlakte van het hoofdgebouw wordt benut ten behoeve van kamerverhuur;

kap:

een geheel of gedeeltelijke niet horizontale dakconstructie gevormd door ten minste twee schuin hellende dakschilden met een helling van elk ten minste 15° en ten hoogste 75°;

kelder:

een overdekte, met wanden omsloten, voor mensen toegankelijke ruimte, beneden of tot ten hoogste 0,50 m boven de kruin van de weg, waaraan het bouwperceel is gelegen; bij "bebouwing in geaccidenteerd terrein" gelegen beneden peil;

kiosk:

een gebouw van beperkte omvang en eenvoudige constructie, dat bedoeld is om de verblijfsfunctie te veraangename door het ter plaatse aan passanten te koop aanbieden van producten zoals souvenirs, kranten, tijdschriften, versnaperingen, niet-alcoholische en licht alcoholische dranken alsmede rookwaren;

mantelzorg:

het bieden van aantoonbare tijdelijke zorg, op vrijwillige basis en buiten organisatorisch verband, in een woning of bijgebouw aan eenieder die hulpbehoevend is op het fysieke, psychische en/of sociale vlak, waarbij de woning in overwegende mate de woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is;

omgevingsvergunning:

een vergunning als bedoeld in artikel 1.1, eerste lid, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;

omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden:

een vergunning als bedoeld in artikel 3.3 onder a van de Wet ruimtelijke ordening;

ondergeschikte bouwdelen:

bouwdelen van beperkte afmetingen, die buiten het gebouw uitsteken, zoals schoorstenen, windvanen, dakoverstekken, balkons en liftschachten en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwdelen;

ondergronds:

onder peil;

onderkomens:

voor verblijf geschikte, al dan niet aan hun oorspronkelijke gebruik onttrokken voer- en vaartuigen, waaronder begrepen woonwagens, woonschepen, caravans, kampeer-auto's, alsook tenten, schuilhutten en keten, al dan niet ingericht ten behoeve van recreatief buitenverblijf voor zover deze niet als bouwwerken zijn aan te merken;

overkapping:

bouwwerken, geen gebouwen zijnde met één dakvlak en met maximaal één gesloten van de constructie onderdeel uitmakende wand;

peil:

- e voor bebouwing in geaccidenteerd terrein voor zover de bebouwing met de gevel is gericht naar het openbare gebied waarop het bouwperceel ontsloten wordt (de dijk) en is gesitueerd op of binnen een afstand van 3 m uit de grens met het openbare gebied: 35 cm boven de kruin van de dijk;
- f voor overige bebouwing in geaccidenteerd terrein: de bestaande gemiddelde bouwhoogte van het terrein op het punt waar deze direct grenst aan de gevel welke is gericht naar het openbare gebied waarop het bouwperceel ontsloten wordt;
- g voor gebouwen op een perceel in niet geaccidenteerd terrein, waarvan de hoofdtoegang aan een weg grenst, mits het gebouw op een afstand van niet meer dan 20 m van die weg is gelegen: 35 cm boven de kruin van die weg ter plaatse van de hoofdtoegang;
- h in andere gevallen bij gebouwen op een perceel in niet geaccidenteerd terrein: de gemiddelde bouwhoogte van het terrein op het punt waar dit direct grenst aan de gevel die is gericht naar het openbare gebied waarop het bouwperceel ontsloten wordt;
- i voor overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde: de gemiddelde bouwhoogte van het aansluitende terrein;

pergola:

een bouwwerk, geen gebouw zijnde, bestaande uit een open constructie van twee of meer palen, die onderling met elkaar verbonden zijn;

plat dak:

een dak met een dakhelling van minder dan 15°;

prostitutie:

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

publieksgerichte beroeps- of bedrijfsactiviteit aan huis:

een publieksgerichte beroeps- of bedrijfsactiviteit, waarvan de activiteiten in hoofdzaak publieksaantrekkelijk zijn en waarvan de omvang en uitstraling zodanig is, dat de activiteit past binnen de desbetreffende woonomgeving en derhalve in een woning en/of de daarbij behorende bijgebouwen, met behoud van de woonfunctie, kan worden toegestaan;

recreatieve voorziening:

een kleinschalige, niet-bedrijfsmatige voorziening ten behoeve van de woonfunctie met een dagrecreatief karakter, zoals zwembad, tennisbaan en golfafslagplaats;

seksinrichting:

een voor publiek toegankelijke, besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in omvang als zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotisch-pornografische aard plaatsvinden. Onder seksinrichting wordt in elk geval verstaan: een (raam)prostitutiebedrijf, een seksbioscoop, een seksautomatenhal, een sekstheater, een parenclub of een erotische massagesalon, al dan niet in combinatie met elkaar;

tent:

een in hoofdzaak uit textiel of uit andere daarmee vergelijkbare materialen vervaardigd onderkomen voor recreatief dag- en/of nachtverblijf, dat gemakkelijk is op te vouwen en in te pakken;

verdieping(en):

de bouwlaag respectievelijk bouwlagen die boven de begane grondbouwlaag gelegen is/zijn;

voorgevel:

de naar de weg gekeerde gevel van een gebouw of, indien het een gebouw betreft met meer dan één naar de weg gekeerde gevels, de gevel die op het moment van terinzagelegging van het ontwerp van het plan kennelijk als zodanig diende te worden aangemerkt;

voorgevelrooilijn:

de bouwgrens waarop de voorgevel van het hoofdgebouw is georiënteerd;

Wet ruimtelijke ordening:

Wet van 20 oktober 2006, Stb. 2006, 566, houdende vaststelling van nieuwe regels omtrent de ruimtelijke ordening, zoals deze luidde op het moment van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan;

woning:

een complex van ruimten inclusief aan- en uitbouwen, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden;

woon-/werkenheid:

een ruimte, in en in combinatie met een woning, waarin een al dan niet publieksgerichte beroeps- of bedrijfsactiviteit aan huis wordt uitgeoefend.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij de toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

de afstand van een bouwwerk tot de (achter)perceelsgrens:

de afstand van een gebouw tot de (achter)perceelsgrens wordt bepaald door het buitenwerks meten van de kortste afstand van een gevel van het gebouw tot de (achter)perceelsgrens;

de oppervlakte van een bouwwerk:

tussen de buitenwerks gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk;

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 bouwdelen;

de breedte van een bouwwerk:

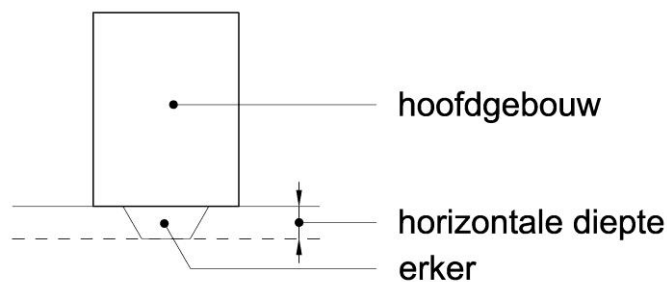
de breedte van bouwwerken wordt bepaald door het meten van de afstand in meters tussen de buitenwerkse eindgevelvlakken (indien geen sprake is van een rechthoekig gebouw: de gemiddelde breedte van het bouwwerk);

de diepte van een bouwwerk:

de diepte van een bouwwerk wordt bepaald door het meten van de grootste afstand in meters tussen de buitenwerkse eindgevelvlakken;

de horizontale diepte van een bouwwerk:

de diepte van een gebouw, gemeten loodrecht vanaf de gevel waaraan wordt gebouwd



de goothoogte van een bouwwerk:

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

de inhoud van een bouwwerk:

tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen.

2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Groen

3.1 *bestemmingsomschrijving*

De voor Groen aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a groenvoorziening;
 - b speelvoorzieningen;
 - c hondenuitlaatplaatsen uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van groen - hondenuitlaatplaats';
 - d voet- en fietspaden;
 - e in- en uitritten;
 - f beeldende kunstwerken;
 - g nutsvoorzieningen;
 - h geluidswerende voorzieningen;
 - i water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
 - j evenementen;
 - k parkeer- en verkeersvoorzieningen;
- een en ander met de bijbehorende voorzieningen.

3.2 *bouwregels*

- 3.2.1 Uitsluitend zijn toegestaan bouwwerken geen gebouwen zijnde, alsmede gebouwen ten behoeve van het openbaar nut, die ten dienste staan van deze bestemming.
- 3.2.2 Voor gebouwen van openbaar nut, zoals voorzieningen voor telecommunicatie, water- en energiedistributie, geldt dat de bebouwde oppervlakte niet meer dan 15 m² en de bouwhoogte niet meer dan 3 m mag bedragen.
- 3.2.3 De bouwwerken, geen gebouwen zijnde, dienen aan het volgende te voldoen:
 - a De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten behoeve van de verkeersgeleiding en wegverlichting mag niet meer bedragen dan 8 m.
 - b De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 4 m.

3.3 *afwijken van de bouwregels*

- 3.3.1 Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 3.2.1 teneinde het oprichten van gebouwen ten behoeve van grotere nutsvoorzieningen, mits wordt voldaan aan de volgende bepalingen:
 - a de bebouwde oppervlakte mag niet meer bedragen dan 25 m²;
 - b de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 5 m;
 - c de omgevingsvergunning mag de verkeersveiligheid niet in gevaar brengen;
 - d de omgevingsvergunning leidt niet tot een onevenredige aantasting van de stedenbouwkundige kwaliteit van de omgeving.
- 3.3.2 Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 3.2.3 onder b, teneinde hogere bouwwerken, geen gebouwen zijnde uitsluitend in de vorm van speeltoestellen en speelvoorzieningen toe te staan, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:
 - a bouwhoogte bedraagt niet meer dan 6 m;
 - b het woon- en leefmilieu van de omgeving niet onevenredig wordt aangetast; dit betekent in ieder geval dat de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen niet onevenredig mogen worden beperkt;

- c de omgevingsvergunning niet leidt tot een onevenredige aantasting van de stedenbouwkundige kwaliteit van de omgeving.

3.4 specifieke gebruiksregels

- 3.4.1 Speelvoorzieningen in de vorm van speelplaatsen/ sport- c.q. trapvelden met de hierbij behorende voorzieningen met een oppervlakte groter dan 250 m² zijn niet toegestaan.
- 3.4.2 In- en uitritten uitsluitend zijn toegestaan voor zover deze noodzakelijk zijn voor het bereiken van de (aangrenzende) percelen.
- 3.4.3 Voor evenementen gelden de volgende bepalingen:
 - a evenementen zijn uitsluitend in de vorm van medegebruik toegestaan;
 - b er dient sprake te zijn van een evenement in de vorm van een voor publiek bestemde uitvoering/ verrichting van vermaak, op het gebied van sport, muziek of op sociaal-cultureel vlak;
 - c het evenement duurt maximaal 7 (aaneengesloten) dagen inclusief opbouw en afbraak van bijbehorende voorzieningen, met dien verstande dat hiervan kan worden afgeweken als bedoeld in artikel 13.3.
- 3.4.4 Onder gebruik in strijd met de bestemming wordt in ieder geval begrepen het gebruik van de gronden en/of opstallen binnen deze bestemming ten behoeve van:
 - a het opslaan, storten of bergen van materialen, producten en mest, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is voor het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
 - b het aanbrengen van verhardingen, met dien verstande dat er nieuwe speelplaatsen en verhardingen ten behoeve van speelplaatsen, fiets- en voetpaden mogen worden aangelegd;
 - c het bedrijfsmatig gebruiken van de gronden.

3.5 afwijken van de gebruiksregels

- 3.5.1 Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 3.1 en 3.2 teneinde kiosken toe te staan, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:
 - a de goothoogte bedraagt niet meer dan 2,5 m;
 - b de bouwhoogte bedraagt niet meer dan 3,5 m;
 - c de bebouwde oppervlakte bedraagt niet meer dan 20 m² per gebouw;
 - d er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en de belangen van derden mogen niet onevenredig worden geschaad;
 - e de verkeersveiligheid mag niet in het gedrang komen.
- 3.5.2 Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 3.1 en 3.2 teneinde jongeren ontmoetingsplekken met bijbehorende bouwwerken toe te staan, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:
 - a de bouwhoogte van bouwwerken bedraagt niet meer dan 3,5 m;
 - b de bebouwde oppervlakte bedraagt niet meer dan 25 m² per bouwwerk;
 - c er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en de belangen van derden mogen niet onevenredig worden geschaad;
 - d de verkeersveiligheid mag niet in het gedrang komen.

3.6 wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen met toepassing van artikel 3.6 onder a van de Wet ruimtelijke ordening, de bestemming Groen wijzigen in de bestemming Tuin.

Hierbij wordt voldaan aan het volgende:

- a het bepaalde in Artikel 4 wordt in acht genomen;
- b de goede en veilige verkeersafwikkeling moet in stand blijven.

Artikel 4 **Tuin**

4.1 bestemmingsomschrijving

De voor Tuin aangewezen gronden zijn bestemd voor tuinen, met bijbehorende gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, één en ander met de bijbehorende voorzieningen.

4.2 bouwregels

- 4.2.1 Uitsluitend uitbouwen bij de hoofdgebouwen van de op de aangrenzende gronden gelegen woningen mogen worden gebouwd, mits:
- a de horizontale diepte maximaal 1,5 m bedraagt;
 - b de (horizontale) diepte van de overblijvende, niet met gebouwen bebouwde gronden minimaal 2,5 m bedraagt;
 - c voor zover de uitbouw wordt gebouwd tegen een gevel van het hoofdgebouw, mag de breedte:
 - 1 bij rijenwoningen maximaal 60% van de breedte van die gevel bedragen;
 - 2 bij vrijstaande en dubbele woningen maximaal 85% van de breedte van die gevel bedragen;
 - d de bouwhoogte maximaal 4 m bedraagt;
 - e de oppervlakte maximaal 6 m² bedraagt.
- 4.2.2 De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt:
- a vóór (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw van de op aangrenzende gronden gelegen woningen maximaal 1 m;
 - b op de overige gronden maximaal 3,5 m.
- 4.2.3 In afwijking van het voorgaande geldt voor bestaande gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde het volgende: indien en voor zover de bestaande maatvoering, afstanden en/of oppervlaktes van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, de genoemde maxima, dan wel minima overschrijden, geldt de bestaande maatvoering als maximum respectievelijk minimum.

Artikel 5 Verkeer - Verblijfsgebied

5.1 *bestemmingsomschrijving*

De voor Verkeer - Verblijfsgebied aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a wegen, straten en paden met hoofdzakelijk een verkeersfunctie;
 - b voet- en fietspaden;
 - c verblijfsvoorzieningen;
 - d parkeervoorzieningen;
 - e evenementen;
 - f groenvoorzieningen;
 - g straatmeubilair;
 - h speelvoorzieningen;
 - i beeldende kunstwerken;
 - j nutsvoorzieningen;
 - k geluidswerende voorzieningen;
 - l water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- een en ander met bijbehorende voorzieningen.

5.2 *bouwregels*

- 5.2.1 Uitsluitend zijn toegestaan bouwwerken geen gebouwen zijnde, alsmede gebouwen ten behoeve van het openbaar nut, die ten dienste staan van deze bestemming.
- 5.2.2 Voor gebouwen van openbaar nut, zoals voorzieningen voor telecommunicatie, water- en energiedistributie, geldt dat de bebouwde oppervlakte niet meer dan 15 m² en de bouwhoogte niet meer dan 3 m mag bedragen.
- 5.2.3 De bouwwerken, geen gebouwen zijnde dienen aan het volgende te voldoen:
 - a de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten behoeve van de verkeersgeleiding en wegverlichting mag niet meer bedragen dan 8 m;
 - b de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 4 m.

5.3 *afwijken van de bouwregels*

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 5.2.2 teneinde het oprichten van gebouwen ten behoeve van grotere nutsvoorzieningen toe te staan, mits wordt voldaan aan de volgende bepalingen:

- a de bebouwde oppervlakte mag niet meer bedragen dan 25 m²;
- b de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 5 m;
- c de omgevingsvergunning mag de verkeersveiligheid niet in gevaar brengen;
- d de omgevingsvergunning leidt niet tot een onevenredige aantasting van de stedenbouwkundige kwaliteit van de omgeving.

5.4 specifieke gebruiksregels

- 5.4.1 Speelvoorzieningen in de vorm van speelplaatsen/ sport- c.q. trapvelden met de hierbij behorende voorzieningen hebben een maximale oppervlakte van 50 m².
- 5.4.2 Voor evenementen gelden de volgende bepalingen:
- a evenementen zijn uitsluitend in de vorm van medegebruik toegestaan;
 - b er dient sprake te zijn van een evenement in de vorm van een voor publiek bestemde uitvoering/ verrichting van vermaak, op het gebied van sport, muziek of op sociaal-cultureel vlak;
 - c het evenement duurt maximaal 7 (aaneengesloten) dagen inclusief opbouw en afbraak van bijbehorende voorzieningen, met dien verstande dat hiervan kan worden afgeweken als bedoeld in artikel 13.3.

5.5 afwijken van de gebruiksregels

- 5.5.1 Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 5.1 en 5.2 teneinde kiosken toe te staan, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:
- a de goothoogte bedraagt niet meer dan 2,5 m;
 - b de bouwhoogte bedraagt niet meer dan 3,5 m;
 - c de bebouwde oppervlakte bedraagt niet meer dan 20 m² per gebouw;
 - d er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en de belangen van derden mogen niet onevenredig worden geschaad;
 - e de verkeersveiligheid mag niet in het gedrang komen.
- 5.5.2 Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 5.1 en 5.2 teneinde jongeren ontmoetingsplekken met bijbehorende bouwwerken toe te staan, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:
- a de bouwhoogte van bouwwerken bedraagt niet meer dan 3,5 m;
 - b de bebouwde oppervlakte bedraagt niet meer dan 25 m² per bouwwerken;
 - c er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en de belangen van derden mogen niet onevenredig worden geschaad;
 - d de verkeersveiligheid mag niet in het gedrang komen.
- 5.5.3 Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 5.4.1 teneinde speelvoorzieningen in de vorm van speelplaatsen/ sport- c.q. trapvelden met de hierbij behorende voorzieningen met een oppervlakte groter dan 50 m² toe te staan:
- a de verkeersveiligheid niet in het gedrang mag komen;
 - b een onevenredige toename van de aantasting van het woon- en leefklimaat niet is toegestaan.

5.6 wijzigingsbevoegdheid

- Burgemeester en wethouders kunnen met toepassing van artikel 3.6 onder a van de Wet ruimtelijke ordening, de bestemming Verkeer - Verblijfsgebied wijzigen in de bestemming Tuin. Hierbij wordt voldaan aan het volgende:
- a het bepaalde in artikel 4 wordt in acht genomen;
 - b de goede en veilige verkeersafwikkeling moet worden gewaarborgd;

Artikel 6 Water

6.1 bestemmingsomschrijving

De voor Water aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a waterhuishoudkundige doeleinden;
- b voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding, waterafvoer en waterberging;
- c waterstaatkundige kunstwerken, bruggen en andere waterstaatswerken;
- d beeldende kunstwerken;
- e vijvers;

2.1.1.2 een en ander met de bijbehorende voorzieningen zoals bermen, paden, beschoeiingen e.d.

6.2 bouwregels

Uitsluitend zijn toegestaan bouwwerken geen gebouwen zijnde die ten dienste staan van deze bestemming met een bouwhoogte van maximaal 4 m.

Artikel 7 Wonen - 1

7.1 bestemmingsomschrijving

De voor Wonen - 1 aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a wonen in maximaal 100 woningen ter plaatse van de aanduidingen:

'specifieke bouwaanduiding - MG'	meergezinswoning
'specifieke bouwaanduiding - RY'	rijenwoning
'specifieke bouwaanduiding - VD'	vrijstaand of dubbele woning
'specifieke bouwaanduiding – VD of RY'	vrijstaand, dubbele woning of rijenwoning

- b nutsvoorzieningen;
- c parkeervoorzieningen;
- d waterhuishoudkundige voorzieningen;
- e evenementen;
- f de uitoefening van een aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit; een en ander met de daarbij behorende voorzieningen zoals tuinen, achterpaden, ontsluitingswegen en erven.

7.2 bouwregels

- 7.2.1 Op de gronden als bedoeld in artikel 7.1 zijn uitsluitend woningen en daarbij behorende andere gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegestaan die ten dienste staan van deze bestemming.
- 7.2.2 Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:
 - a hoofdgebouwen mogen uitsluitend worden gesitueerd binnen het 'bouwvlak';
 - b aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden gesitueerd;
 - c ondergrondse gebouwen (kelders) zijn uitsluitend toegestaan, daar waar bovengronds gebouwen aanwezig zijn, met dien verstande dat in geaccidenteerd terrein de ondergrondse bebouwing de bovengrondse bebouwing met een (horizontale) diepte van 3 m mag overschrijden. Ondergrondse gebouwen zijn uitsluitend toegestaan in één bouwlaag ondergronds.
- 7.2.3 Voor het bouwen van het hoofdgebouw, aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen gelden de volgende bepalingen:
 - a de goothoogte van hoofdgebouwen bedraagt maximaal de ter plaatse van de aanduiding maximale goothoogte aangegeven goothoogte;
 - b de bouwhoogte van hoofdgebouwen bedraagt maximaal de ter plaatse van de aanduiding maximale bouwhoogte aangegeven bouwhoogte;
 - c bij hoofdgebouwen ten behoeve van meergezinswoningen zijn geen aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen toegestaan;
 - d het aantal bouwlagen van hoofdgebouwen ten behoeve van meergezinswoningen bedraagt maximaal het ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal bouwlagen' aangegeven aantal;
 - e hoofdgebouwen, aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen dienen voorts aan het volgende te voldoen:

Specifieke bouw-aanduiding	bouwtype	max. goot-hoogte (meters)	max. bouw-hoogte (meters)	max. bebouwde opp. erf (opp. erf ≤ 200 m ²)	max. bebouwde opp. erf (opp. erf: 200 - 500 m ²)	max. bebouwde opp. erf (opp. erf: ≥ 500)	aanvullende eisen
VD	woningen	zie verbeelding	zie verbeelding	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	
	aan/uitbouwen, bijgebouwen, overkappingen, niet zijnde carports	3,3	4,5	60 m ²	90 m ²	120 m ²	min. 3 m achter de voorgevelrooilijn max. 50% van het erf bebouwd
	Carport	3,3	3,3	30 m ²	30 m ²	30 m ²	min. 3 m achter de voorgevelrooilijn max. 50% van het erf bebouwd
VD of RY	Woningen	zie verbeelding	zie verbeelding	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	
	aan/uitbouwen, bijgebouwen, overkappingen, niet zijnde carports	3,3	4,5	60 m ²	90 m ²	120 m ²	min. 3 m achter de voorgevelrooilijn max. 50% van het erf bebouwd
	Carport	3,3	3,3	30 m ²	30 m ²	30 m ²	min. 3 m achter de voorgevelrooilijn max. 50% van het erf bebouwd
RY	Woningen	zie verbeelding	zie verbeelding	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	
	aan/uitbouwen, bijgebouwen, overkappingen, niet zijnde carports	3,3	3,3	60 m ²	90 m ²	120 m ²	min. 3 m achter de voorgevelrooilijn max. 50% van het erf bebouwd
	Carport	3,3	3,3	30 m ²	30 m ²	30 m ²	min. 3 m achter de voorgevelrooilijn max. 50% van het erf bebouwd
MG	woning	zie verbeelding	zie verbeelding	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.	

VD = Vrijstaand of Dubbelwoning

VD of RY = Vrijstaand, Dubbelwoning of Rijenwoning

RY = Rijenwoning

MG = Meergezinswoning

- 7.2.4 In afwijking van het bepaalde in artikel 7.2.2 geldt voor gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen, zoals voorzieningen voor telecommunicatie, water- en energiedistributie, dat de bebouwde oppervlakte niet meer dan 15 m² en de bouwhoogte niet meer dan 3 m mag bedragen.
- 7.2.5 Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende bepalingen:
- de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde op het erf vóór de naar de weg gekeerde bouwgrens, mag niet meer bedragen dan 1 m, met dien verstande dat pergola's zijn toegestaan met een bouwhoogte van maximaal 3 m;
 - de bouwhoogte van erf- of terreinafscheidingen op het erf achter de naar de weg gekeerde bouwgrens, mag niet meer bedragen dan 2 m;
 - de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, op het erf achter de naar de weg gekeerde bouwgrens, mag niet meer bedragen dan 3 m;
 - een zwembad uitsluitend mag worden gesitueerd op een afstand tot de zijdelingse perceelsgrens en tot de achtergrens van minimaal 1 m;
 - het bebouwingspercentage voor het zwembad mag niet meer bedragen dan 50% van de gronden gelegen buiten het bouwvlak waarbij de bebouwde oppervlakte van het zwembad nooit meer mag bedragen dan 60 m².
- 7.2.6 Overschrijding van het bouwvlak is toegestaan voor overhangende bouwdelen, zoals een overstek, overkapping en balkons, mits het bouwdeel ondergeschikt is en een diepte heeft van maximaal 1,5 m.

7.3 afwijken van de bouwregels

- 7.3.1 Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 7.2.2 onder a, teneinde een uitbreiding van het hoofdgebouw buiten het bouwvlak toe te staan, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:
- de uitbreiding vindt plaats binnen het bouwperceel;
 - de goot- en bouwhoogte dienen te voldoen aan het bepaalde in artikel 7.2.3 onder a en b;
 - het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast; dit betekent in ieder geval dat de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen niet onevenredig mogen worden beperkt;
 - de omgevingsvergunning leidt niet tot een onevenredige aantasting van de stedenbouwkundige kwaliteit van de omgeving.
- 7.3.2 Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 7.2.3 onder e en worden toegestaan de maximale oppervlakte voor bijgebouwen en aan- en uitbouwen wordt vergroot tot 100 m² mits de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden niet onevenredig worden geschaad.
- 7.3.3 Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 7.2.2 onder c, teneinde ondergrondse gebouwen toe te staan daar waar bovengronds geen gebouwen zijn toegestaan, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:
- het betreft geen bebouwing in geaccidenteerd terrein;
 - de bebouwde oppervlakte van de ondergrondse gebouwen bedraagt niet meer dan 25 m², met dien verstande dat het bepaalde in artikel 7.2.3 onder f met het meerekenen van de bebouwde oppervlakte van de ondergrondse gebouwen niet wordt overschreden. Als bebouwde oppervlakte van ondergrondse gebouwen wordt, in afwijking van het bepaalde in artikel 2, de oppervlakte van de vloer gemeten, inclusief muren;

- c het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast; dit betekent in ieder geval dat de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen niet onevenredig mogen worden beperkt;
 - d de omgevingsvergunning leidt niet tot een onevenredige aantasting van de stedenbouwkundige kwaliteit van de omgeving.
- 7.3.4 Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 7.2.4 teneinde het oprichten van gebouwen ten behoeve van grotere nutsvoorzieningen toe te staan, mits wordt voldaan aan de volgende bepalingen:
- a de bebouwde oppervlakte mag niet meer bedragen dan 25 m²;
 - b de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 5 m;
 - c de omgevingsvergunning mag de verkeersveiligheid niet in gevaar brengen;
 - d de omgevingsvergunning leidt niet tot een onevenredige aantasting van de stedenbouwkundige kwaliteit van de omgeving.
- 7.3.5 Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 7.2.5, onder a en c teneinde hogere bouwwerken, geen gebouwen zijnde toe te staan, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:
- a de bouwhoogte bedraagt niet meer dan 6 m;
 - b het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast; dit betekent in ieder geval dat de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen niet onevenredig mogen worden beperkt;
 - c de omgevingsvergunning niet leidt tot een onevenredige aantasting van de stedenbouwkundige kwaliteit van de omgeving.
 - d de bouwhoogte van terreinafscheidingen genoemd in artikel 7.2.5 onder a niet meer bedraagt dan 2 meter.

7.4 specifieke gebruiksregels

- 7.4.1 Binnen deze bestemming is gebruik van een deel van de woning en/of de bijgebouwen ten behoeve van de uitoefening van een aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit toegestaan, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:
- a maximaal 40% van het vloeroppervlak van de woning (begane grond + verdiepingen) met inbegrip van gerealiseerde aan- en uitbouwen en bijgebouwen, met een maximum van 50 m² mag worden gebruikt voor aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit;
 - b degene die de activiteiten in de woning of het bijgebouw zal uitvoeren, dient tevens de bewoner van de woning te zijn;
 - c het gebruik mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de verkeersontsluitings- en parkeersituatie ter plaatse waarbij voor de parkeersituatie geldt dat op eigen terrein voldoende parkeergelegenheid aanwezig dient te zijn, waarbij moet worden voldaan aan de maximale parkeernorm als opgenomen in bijlage 2 bij deze regels onder de kolom "rest bebouwde kom" en in de regel "matig stedelijk";
 - d de activiteit dient qua aard, omvang en uitstraling te passen in een woonomgeving;
 - e er mag geen detailhandel plaatsvinden, uitgezonderd een beperkte verkoop als ondergeschikte activiteit en wel in verband met de activiteit.
- 7.4.2 Het gebruik van een deel van de woning en/of de bijgebouwen ten behoeve van de uitoefening van een publieksgerichte beroeps- of bedrijfsactiviteit aan huis, kan uitsluitend worden toegestaan, indien omgevingsvergunning ex artikel 7.5.4 wordt verleend.
- 7.4.3 Een kamerverhuurbedrijf is uitsluitend toegestaan via wijziging als opgenomen in artikel 7.6.2.

- 7.4.4 Een woon-/werkeenheid is uitsluitend toegestaan na verlening van omgevingsvergunning als opgenomen in artikel 7.5.1.
- 7.4.5 Het aanleggen van recreatieve voorzieningen binnen de functie wonen kan uitsluitend worden toegestaan indien en voor zover omgevingsvergunning als bepaald in artikel 7.5.2 is verleend. Voor het aanleggen van een zwembad is - met inachtneming van artikel 7.2.5. onder d en e - geen omgevingsvergunning nodig.
- 7.4.6 Voor evenementen gelden de volgende bepalingen:
- a evenementen zijn uitsluitend in de vorm van medegebruik toegestaan;
 - b er dient sprake te zijn van een evenement in de vorm van een voor publiek bestemde uitvoering/ verrichting van vermaak, op het gebied van sport, muziek of op sociaal-cultureel vlak;
 - c het evenement duurt maximaal 7 (aaneengesloten) dagen inclusief opbouw en afbraak van bijbehorende voorzieningen, met dien verstande dat hiervan kan worden afgeweken als bedoeld in artikel 13.3.
- 7.4.7 Onder gebruik in strijd met de bestemming wordt in ieder geval begrepen het gebruik van de gronden en/of opstallen binnen deze bestemming ten behoeve van:
- a zelfstandige bewoning en afhankelijke woonruimte, voor zover het betreft bijgebouwen;
 - b het gebruik van ruimten binnen een woning en/of bijgebouwen voor de uitoefening van een publieksgerichte beroeps- of bedrijfsactiviteit aan huis;
 - c standplaats voor onderkomens, uitgezonderd caravans, kampeerauto's en tenten indien gelijktijdig niet meer dan één caravan of kampeerauto en/of één tent per bouwperceel wordt c.q. worden geplaatst en deze niet wordt/worden gebruikt voor permanente bewoning.

7.5 afwijken van de gebruiksregels

- 7.5.1 Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 7.4.4, teneinde een woon-/werkeenheid toe te staan, mits voldaan wordt aan de volgende bepalingen:
- a maximaal 50% van het vloeroppervlak van de woning (begane grond + verdiepingen) met inbegrip van gerealiseerde aan- en uitbouwen en bijgebouwen, met een maximum van 75 m² mag worden gebruikt voor publieksgerichte beroeps- of bedrijfsactiviteiten aan huis;
 - b degene die de activiteiten in de woning of het bijgebouw zal uitvoeren, dient tevens de bewoner van de woning te zijn;
 - c het gebruik mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de verkeersontsluitings- en parkeersituatie ter plaatse waarbij voor de parkeersituatie geldt dat op eigen terrein voldoende parkeergelegenheid aanwezig dient te zijn, waarbij moet worden voldaan aan de maximale parkeernorm als opgenomen in bijlage 2 bij deze regels onder de kolom "rest bebouwde kom" en in de regel "matig stedelijk";
 - d de activiteit dient qua aard, omvang en uitstraling te passen in een woonomgeving;
 - e er mag geen detailhandel plaatsvinden, uitgezonderd een beperkte verkoop als ondergeschikte activiteit en wel in verband met de activiteit.

- 7.5.2 Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 7.4.5, teneinde een recreatieve voorziening toe te kunnen staan, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:
- a de recreatieve voorziening maakt onderdeel uit van de tuin naar verschijningsvorm, oppervlakte en gebruiksmogelijkheden;
 - b de omgevingsvergunning leidt niet tot een onevenredige aantasting van de belangen van de naburige erven;
 - c een afrastering ten behoeve van de recreatieve voorziening is toegestaan met een maximale bouwhoogte van 4 m;
 - d verlichtingsmasten zijn niet toegestaan;
 - e de afstand van de recreatieve voorziening in het geheel tot de zijdelingse perceelsgrens en achtergrens bedraagt minimaal 5 m.
- 7.5.3 Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 7.4.7 onder a (strijdig gebruik) en worden toegestaan dat een bijgebouw of een deel van de woning wordt gebruikt als afhankelijke woonruimte, met inachtneming van de volgende bepalingen:
- a een dergelijke bewoning is noodzakelijk vanuit een oogpunt van mantelzorg;
 - b duidelijk is wie de zorgbehoevende(n) is of zijn;
 - c er wordt gebruikgemaakt van één in/uitrit door zowel verzorger als zorgbehoevende(n);
 - d de bereikbaarheid voor (aanleg van) algemene voorzieningen en nutsvoorzieningen en voor hulpdiensten blijft gewaarborgd;
 - e er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in het geding zijnde belangen waaronder die van omwonenden en (agrarische) bedrijven;
 - f de oppervlakte van de afhankelijke woonruimte mag niet meer dan 75 m² bedragen;
 - g er ontstaat geen zelfstandige woning.
- 7.5.4 Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 7.4.2 teneinde binnen een woning en/of bijgebouwen de uitoefening van een publieksaantrekkende beroeps- of bedrijfsactiviteit aan huis toe te staan. Hiervoor dient aan de volgende criteria te worden voldaan:
- a maximaal 40% van het vloeroppervlak van de woning (begane grond + verdieping) met inbegrip van gerealiseerde aan- en uitbouwen en bijgebouwen, met een maximum van 50 m² mag worden gebruikt voor publieksaantrekkende beroeps- of bedrijfsactiviteiten aan huis;
 - b degene die de activiteiten in de woning of het bijgebouw zal uitvoeren, dient tevens de bewoner van de woning te zijn;
 - c het gebruik mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de verkeersontsluitings- en parkeersituatie ter plaatse waarbij voor de parkeersituatie geldt dat op eigen terrein voldoende parkeergelegenheid aanwezig dient te zijn, waarbij moet worden voldaan aan de maximale parkeernorm als opgenomen in bijlage 2 bij deze regels onder de kolom “rest bebouwde kom” en in de regel “matig stedelijk”;
 - d de activiteit dient qua aard, omvang en uitstraling te passen in een woonomgeving; in dit verband zijn alleen activiteiten toegestaan die vallen in categorie 1 en 2 van de staat van bedrijfsactiviteiten (bijlage 1 bij het plan);
 - e geen omgevingsvergunning wordt verleend voor activiteiten die vergunningplichtig zijn krachtens artikel 2.1, eerste lid onder e van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;
 - f er mag geen detailhandel plaatsvinden, uitgezonderd een beperkte verkoop als ondergeschikte activiteit en wel in verband met de activiteit.

7.6 wijzigingsbevoegdheid

- 7.6.1 Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ingevolge artikel 3.6 onder a van de Wet ruimtelijke ordening, deze bestemming te wijzigen teneinde een andere categorie bouwwijze toe te staan, dan de ter plaatse van de aanduiding aangegeven categorie, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:
- a de te realiseren woning(en) dient/dienen te passen binnen het gemeentelijke woningbouwprogramma.
 - b er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en de belangen van derden mogen niet onevenredig worden geschaad.
 - c er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in de omgeving aanwezige architectonische en/of cultuurhistorische waarden.
 - d het woon- en leefklimaat mag niet onevenredig worden aangetast.
 - e de maatvoering leidt niet tot een onevenredige aantasting van de stedenbouwkundige kwaliteit van de omgeving.
 - f in het geval er door de wijziging van categorie bouwwijze meer woningen worden toegestaan, gelden aanvullend de volgende voorwaarden:
 - 1 de geluidsbelasting vanwege het wegverkeer van geluidsgevoelige gebouwen is niet hoger dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde, of een verkregen hogere grenswaarde;
 - 2 uit onderzoek dient te blijken dat de bodemkwaliteit voldoet aan de eisen die woningbouw toestaan;
 - 3 uit onderzoek dient te blijken dat de luchtkwaliteit geen belemmering opwerpt voor woningbouw;
 - 4 uit onderzoek dient te blijken dat geen beschermde flora en fauna aanwezig zijn.
- 7.6.2 Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming overeenkomstig artikel 3.6 onder a van de Wet ruimtelijk ordening op onderdelen wijzigen teneinde gronden aan te duiden tot 'kamerverhuur', mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:
- a er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en het woon- en leefmilieu;
 - b de functie is naar haar aard met de karakteristiek van de omgeving in overeenstemming;
 - c het mag niet betreffen activiteiten welke een zodanige verkeersaantrekkling hebben, dat deze leiden tot een nadelige beïnvloeding van de normale afwikkeling van het verkeer dan wel tot een onevenredige parkeerdruk op de openbare ruimten.
- 7.6.3 Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen voor het splitsen van woningen in twee woningen, mits:
- a de te splitsen woning, met eventueel bestaande voormalige inpandige bedrijfsruimten, een inhoud heeft van minimaal 800 m³;
 - b de gesplitste woningen een inhoud hebben van minimaal 400 m³;
 - c de oppervlakte of inhoud van de gesplitste woningen en de bijgebouwen niet wordt vergroot;
 - d in de nabijheid gelegen functies en waarden niet in onevenredige mate in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden geschaad;
 - e de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden niet onevenredig worden geschaad.

Artikel 8 Wonen - 2

8.1 bestemmingsomschrijving

De voor Wonen - 2 aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a wonen in maximaal 5 woningen met dien verstande dat uitsluitend vrijstaande of dubbele woningen zijn toegestaan;
- b nutsvoorzieningen;
- c parkeervoorzieningen;
- d waterhuishoudkundige voorzieningen;
- e evenementen;
- f de uitoefening van een aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit; een en ander met de daarbij behorende voorzieningen zoals tuinen, achterpaden, ontsluitingswegen en erven.

8.2 bouwregels

- 8.2.1 Op de gronden als bedoeld in artikel 8.1 zijn uitsluitend woningen en daarbij behorende andere gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegestaan die ten dienste staan van deze bestemming.
- 8.2.2 Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:
 - a hoofdgebouwen mogen uitsluitend worden gesitueerd binnen het 'bouwvlak';
 - b de breedte van de hoofdbouwmassa bedraagt maximaal 50% van de breedte van het bouwvlak, waarbinnen de hoofdbouwmassa is gebouwd;
 - c de goothoogte van de hoofdbouwmassa bedraagt maximaal 3,5 m met dien verstande dat voor 50% van de oppervlakte van de hoofdbouwmassa de goothoogte maximaal 5 m mag bedragen;
 - d de bouwhoogte van de hoofdbouwmassa bedraagt maximaal 11 m;
 - e aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden gesitueerd;
 - f ondergrondse gebouwen (kelders) zijn uitsluitend toegestaan, daar waar bovengronds gebouwen aanwezig zijn, met dien verstande dat in geaccidenteerd terrein de ondergrondse bebouwing de bovengrondse bebouwing met een (horizontale) diepte van 3 m mag overschrijden. Ondergrondse gebouwen zijn uitsluitend toegestaan in één bouwlaag ondergronds.
- 8.2.3 In afwijking van het bepaalde in artikel 8.2.2, onder b, c en d gelden voor het bouwen van het hoofdgebouw ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – bestaande woning' de volgende bepalingen:
 - a de goothoogte van het hoofdgebouw bedraagt maximaal 6 m;
 - b de bouwhoogte van het hoofdgebouw bedraagt maximaal 9 m;
 - c de bestaande dakvorm (kap, platte afdekking, deels platte afdekking) mag niet worden gewijzigd.
- 8.2.4 Voor het bouwen van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen, niet zijnde carports, gelden de volgende bepalingen:
 - a de goothoogte bedraagt maximaal 3 m;
 - b de bouwhoogte bedraagt maximaal 4,5 m;
 - c de gezamenlijke oppervlakte van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen, niet zijnde carports, binnen het erf bedraagt:
 - 1 voor zover de oppervlakte van het erf kleiner of gelijk is dan 200 m²: 60 m²;
 - 2 voor zover de oppervlakte van het erf groter is dan 200 m² en kleiner of gelijk is dan 500 m²: 90 m²;
 - 3 voor zover de oppervlakte van het erf groter is dan 500 m²: 120 m²;

- d aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen, bijgebouwen en overkappingen, niet zijnde carports, worden gebouwd op een afstand van minimaal 3 m achter de voorgevelrooilijn;
 - e het bebouwingspercentage van het erf bedraagt maximaal 50%.
- 8.2.5 in afwijking op het bepaalde in artikel 8.2.4 mogen tevens carports worden gebouwd met dien verstande dat:
- a de gezamenlijke oppervlakte maximaal 30 m² mag bedragen;
 - b de bouwhoogte maximaal 3 m mag bedragen;
 - c het bepaalde in artikel 8.2.4 onder d en e van toepassing is.
- 8.2.6 In afwijking van het bepaalde in artikel 8.2.2 geldt voor gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen, zoals voorzieningen voor telecommunicatie, water- en energiedistributie, dat de bebouwde oppervlakte niet meer dan 15 m² en de bouwhoogte niet meer dan 3 m mag bedragen.
- 8.2.7 Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende bepalingen:
- a de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde op het erf vóór de naar de weg gekeerde bouwgrens, mag niet meer bedragen dan 1 m, met dien verstande dat pergola's zijn toegestaan met een bouwhoogte van maximaal 3 m;
 - b de bouwhoogte van erf- of terreinafscheidingen op het erf achter de naar de weg gekeerde bouwgrens, mag niet meer bedragen dan 2 m;
 - c de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, op het erf achter de naar de weg gekeerde bouwgrens, mag niet meer bedragen dan 3 m;
 - d een zwembad uitsluitend mag worden gesitueerd op een afstand tot de zijdelingse perceelsgrens en tot de achtergrens van minimaal 1 m;
 - e het bebouwingspercentage voor het zwembad mag niet meer bedragen dan 50% van de gronden gelegen buiten het bouwvlak waarbij de bebouwde oppervlakte van het zwembad nooit meer mag bedragen dan 60 m².
- 8.2.8 Overschrijding van het bouwvlak is toegestaan voor overhangende bouwdelen, zoals een overstek, overkapping en balkons, mits het bouwdeel ondergeschikt is en een diepte heeft van maximaal 1,5 m.

8.3 afwijken van de bouwregels

- 8.3.1 Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 8.2.2 onder a, teneinde een uitbreiding van het hoofdgebouw buiten het bouwvlak toe te staan, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:
- a de uitbreiding vindt plaats binnen het bouwperceel;
 - b de goot- en bouwhoogte dienen te voldoen aan het bepaalde in artikel 8.2.2 onder c en d;
 - c het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast; dit betekent in ieder geval dat de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen niet onevenredig mogen worden beperkt;
 - d de omgevingsvergunning leidt niet tot een onevenredige aantasting van de stedenbouwkundige kwaliteit van de omgeving.
- 8.3.2 Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 8.2.4 onder c en worden toegestaan de maximale oppervlakte voor bijgebouwen en aan- en uitbouwen wordt vergroot tot 100 m² mits de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden niet onevenredig worden geschaad.

- 8.3.3 Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 8.2.3 onder c en een andere dakvorm dan de bestaande dakvorm toestaan.
- 8.3.4 Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 8.2.2 onder f, teneinde ondergrondse gebouwen toe te staan daar waar bovengronds geen gebouwen zijn toegestaan, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:
- a het betreft geen bebouwing in geaccidenteerd terrein;
 - b de bebouwde oppervlakte van de ondergrondse gebouwen bedraagt niet meer dan 25 m², met dien verstande dat het bepaalde in artikel 8.2.4 onder c met het meerekenen van de bebouwde oppervlakte van de ondergrondse gebouwen niet wordt overschreden. Als bebouwde oppervlakte van ondergrondse gebouwen wordt, in afwijking van het bepaalde in artikel 2, de oppervlakte van de vloer gemeten, inclusief muren;
 - c het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast; dit betekent in ieder geval dat de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen niet onevenredig mogen worden beperkt;
 - d de omgevingsvergunning leidt niet tot een onevenredige aantasting van de stedenbouwkundige kwaliteit van de omgeving.
- 8.3.5 Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 8.2.6 teneinde het oprichten van gebouwen ten behoeve van grotere nutsvoorzieningen toe te staan, mits wordt voldaan aan de volgende bepalingen:
- a de bebouwde oppervlakte mag niet meer bedragen dan 25 m²;
 - b de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 5 m;
 - c de omgevingsvergunning mag de verkeersveiligheid niet in gevaar brengen;
 - d de omgevingsvergunning leidt niet tot een onevenredige aantasting van de stedenbouwkundige kwaliteit van de omgeving.
- 8.3.6 Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 8.2.7, onder a en c teneinde hogere bouwwerken, geen gebouwen zijnde toe te staan, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:
- a de bouwhoogte bedraagt niet meer dan 6 m;
 - b het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast; dit betekent in ieder geval dat de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen niet onevenredig mogen worden beperkt;
 - c de omgevingsvergunning niet leidt tot een onevenredige aantasting van de stedenbouwkundige kwaliteit van de omgeving.
 - d de bouwhoogte van terreinafscheidingen genoemd in artikel 8.2.7 onder a niet meer bedraagt dan 2 meter.

8.4 specifieke gebruiksregels

- 8.4.1 Binnen deze bestemming is gebruik van een deel van de woning en/of de bijgebouwen ten behoeve van de uitoefening van een aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit toegestaan, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:
- a maximaal 40% van het vloeroppervlak van de woning (begane grond + verdiepingen) met inbegrip van gerealiseerde aan- en uitbouwen en bijgebouwen, met een maximum van 50 m² mag worden gebruikt voor aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit;
 - b degene die de activiteiten in de woning of het bijgebouw zal uitvoeren, dient tevens de bewoner van de woning te zijn;

- c het gebruik mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de verkeersontsluitings- en parkeersituatie ter plaatse waarbij voor de parkeersituatie geldt dat op eigen terrein voldoende parkeergelegenheid aanwezig dient te zijn, waarbij moet worden voldaan aan de maximale parkeernorm als opgenomen in bijlage 2 bij deze regels onder de kolom “rest bebouwde kom” en in de regel “matig stedelijk”;
 - d de activiteit dient qua aard, omvang en uitstraling te passen in een woonomgeving;
 - e er mag geen detailhandel plaatsvinden, uitgezonderd een beperkte verkoop als ondergeschikte activiteit en wel in verband met de activiteit.
- 8.4.2 Het gebruik van een deel van de woning en/of de bijgebouwen ten behoeve van de uitoefening van een publieksgerichte beroeps- of bedrijfsactiviteit aan huis, kan uitsluitend worden toegestaan, indien omgevingsvergunning ex artikel 8.5.4 wordt verleend.
- 8.4.3 Een kamerverhuurbedrijf is uitsluitend toegestaan via wijziging als opgenomen in artikel 8.6.2.
- 8.4.4 Een woon-/werkeenheid is uitsluitend toegestaan na verlening van omgevingsvergunning als opgenomen in artikel 8.5.1.
- 8.4.5 Het aanleggen van recreatieve voorzieningen binnen de functie wonen kan uitsluitend worden toegestaan indien en voor zover omgevingsvergunning als bepaald in artikel 8.5.2 is verleend. Voor het aanleggen van een zwembad is - met inachtneming van artikel 8.2.7. onder d en e - geen omgevingsvergunning nodig.
- 8.4.6 Voor evenementen gelden de volgende bepalingen:
- a evenementen zijn uitsluitend in de vorm van medegebruik toegestaan;
 - b er dient sprake te zijn van een evenement in de vorm van een voor publiek bestemde uitvoering/ verrichting van vermaak, op het gebied van sport, muziek of op sociaal-cultureel vlak;
 - c het evenement duurt maximaal 7 (aaneengesloten) dagen inclusief opbouw en afbraak van bijbehorende voorzieningen, met dien verstande dat hiervan kan worden afgeweken als bedoeld in artikel 13.3.
- 8.4.7 Onder gebruik in strijd met de bestemming wordt in ieder geval begrepen het gebruik van de gronden en/of opstallen binnen deze bestemming ten behoeve van:
- a zelfstandige bewoning en afhankelijke woonruimte, voor zover het betreft bijgebouwen;
 - b het gebruik van ruimten binnen een woning en/of bijgebouwen voor de uitoefening van een publieksgerichte beroeps- of bedrijfsactiviteit aan huis;
 - c standplaats voor onderkomens, uitgezonderd caravans, kampeerauto's en tenten indien gelijktijdig niet meer dan één caravan of kampeerauto en/of één tent per bouwperceel wordt c.q. worden geplaatst en deze niet wordt/worden gebruikt voor permanente bewoning.

8.5 afwijken van de gebruiksregels

- 8.5.1 Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 8.4.4, teneinde een woon-/werkeenheid toe te staan, waar deze niet op de kaart is aangegeven, mits voldaan wordt aan de volgende bepalingen:
- a maximaal 50% van het vloeroppervlak van de woning (begane grond + verdiepingen) met inbegrip van gerealiseerde aan- en uitbouwen en bijgebouwen, met een maximum van 75 m² mag worden gebruikt voor publieksgerichte beroeps- of bedrijfsactiviteiten aan huis;
 - b degene die de activiteiten in de woning of het bijgebouw zal uitvoeren, dient tevens de bewoner van de woning te zijn;

- c het gebruik mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de verkeersontsluitings- en parkeersituatie ter plaatse waarbij voor de parkeersituatie geldt dat op eigen terrein voldoende parkeergelegenheid aanwezig dient te zijn, waarbij moet worden voldaan aan de maximale parkeernorm als opgenomen in bijlage 2 bij deze regels onder de kolom “rest bebouwde kom” en in de regel “matig stedelijk”;
 - d de activiteit dient qua aard, omvang en uitstraling te passen in een woonomgeving;
 - e er mag geen detailhandel plaatsvinden, uitgezonderd een beperkte verkoop als ondergeschikte activiteit en wel in verband met de activiteit.
- 8.5.2 Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 8.4.5, teneinde een recreatieve voorziening toe te kunnen staan, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:
- a de recreatieve voorziening maakt onderdeel uit van de tuin naar verschijningsvorm, oppervlakte en gebruiksmogelijkheden;
 - b de omgevingsvergunning leidt niet tot een onevenredige aantasting van de belangen van de naburige erven;
 - c een afrastering ten behoeve van de recreatieve voorziening is toegestaan met een maximale bouwhoogte van 4 m;
 - d verlichtingsmasten zijn niet toegestaan;
 - e de afstand van de recreatieve voorziening in het geheel tot de zijdelingse perceelsgrens en achtergrens bedraagt minimaal 5 m.
- 8.5.3 Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 8.4.7 onder a (strijdig gebruik) en worden toegestaan dat een bijgebouw of een deel van de woning wordt gebruikt als afhankelijke woonruimte, met inachtneming van de volgende bepalingen:
- a een dergelijke bewoning is noodzakelijk vanuit een oogpunt van mantelzorg;
 - b duidelijk is wie de zorgbehoevende(n) is of zijn;
 - c er wordt gebruikgemaakt van één in/uitrit door zowel verzorger als zorgbehoevende(n);
 - d de bereikbaarheid voor (aanleg van) algemene voorzieningen en nutsvoorzieningen en voor hulpdiensten blijft gewaarborgd;
 - e er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in het geding zijnde belangen waaronder die van omwonenden en (agrarische) bedrijven;
 - f de oppervlakte van de afhankelijke woonruimte mag niet meer dan 75 m² bedragen;
 - g er ontstaat geen zelfstandige woning.
- 8.5.4 Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 8.4.2 teneinde binnen een woning en/of bijgebouwen de uitoefening van een publieksaantrekkende beroeps- of bedrijfsactiviteit aan huis toe te staan. Hiervoor dient aan de volgende criteria te worden voldaan:
- a maximaal 40% van het vloeroppervlak van de woning (begane grond + verdieping) met inbegrip van gerealiseerde aan- en uitbouwen en bijgebouwen, met een maximum van 50 m² mag worden gebruikt voor publieksaantrekkende beroeps- of bedrijfsactiviteiten aan huis;
 - b degene die de activiteiten in de woning of het bijgebouw zal uitvoeren, dient tevens de bewoner van de woning te zijn;
 - c het gebruik mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de verkeersontsluitings- en parkeersituatie ter plaatse waarbij voor de parkeersituatie geldt dat op eigen terrein voldoende parkeergelegenheid aanwezig dient te zijn, waarbij moet worden voldaan aan de maximale parkeernorm als opgenomen in bijlage 2 bij deze regels onder de kolom “rest bebouwde kom” en in de regel “matig stedelijk”;

- d de activiteit dient qua aard, omvang en uitstraling te passen in een woonomgeving; in dit verband zijn alleen activiteiten toegestaan die vallen in categorie 1 en 2 van de staat van bedrijfsactiviteiten (bijlage 1 bij het plan);
- e geen omgevingsvergunning wordt verleend voor activiteiten die vergunningplichtig zijn krachtens artikel 2.1, eerste lid onder e van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;
- f er mag geen detailhandel plaatsvinden, uitgezonderd een beperkte verkoop als ondergeschikte activiteit en wel in verband met de activiteit.

8.6 wijzigingsbevoegdheid

- 8.6.1 Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ingevolge artikel 3.6 onder a van de Wet ruimtelijke ordening, deze bestemming te wijzigen teneinde een andere categorie bouwwijze toe te staan, dan de ter plaatse van de aanduiding aangegeven categorie, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:
- a de te realiseren woning(en) dient/dienen te passen binnen het gemeentelijke woningbouwprogramma.
 - b er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en de belangen van derden mogen niet onevenredig worden geschaad.
 - c er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in de omgeving aanwezige architectonische en/of cultuurhistorische waarden.
 - d het woon- en leefklimaat mag niet onevenredig worden aangetast.
 - e de maatvoering leidt niet tot een onevenredige aantasting van de stedenbouwkundige kwaliteit van de omgeving.
 - f in het geval er door de wijziging van categorie bouwwijze meer woningen worden toegestaan, gelden aanvullend de volgende voorwaarden:
 - 1 de geluidsbelasting vanwege het wegverkeer van geluidsgevoelige gebouwen is niet hoger dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde, of een verkregen hogere grenswaarde;
 - 2 uit onderzoek dient te blijken dat de bodemkwaliteit voldoet aan de eisen die woningbouw toestaan;
 - 3 uit onderzoek dient te blijken dat de luchtkwaliteit geen belemmering opwerpt voor woningbouw;
 - 4 uit onderzoek dient te blijken dat geen beschermde flora en fauna aanwezig zijn.
- 8.6.2 Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming overeenkomstig artikel 3.6 onder a van de Wet ruimtelijk ordening op onderdelen wijzigen teneinde gronden aan te duiden tot 'kamerverhuur', mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:
- a er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en het woon- en leefmilieu;
 - b de functie is naar haar aard met de karakteristiek van de omgeving in overeenstemming;
 - c het mag niet betreffen activiteiten welke een zodanige verkeersaanrekkling hebben, dat deze leiden tot een nadelige beïnvloeding van de normale afwikkeling van het verkeer dan wel tot een onevenredige parkeerdruk op de openbare ruimten.

- 8.6.3 Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen voor het splitsen van woningen in twee woningen, mits:
- a de te splitsen woning, met eventueel bestaande voormalige inpandige bedrijfsruimten, een inhoud heeft van minimaal 800 m³;
 - b de gesplitste woningen een inhoud hebben van minimaal 400 m³;
 - c de oppervlakte of inhoud van de gesplitste woningen en de bijgebouwen niet wordt vergroot;
 - d in de nabijheid gelegen functies en waarden niet in onevenredige mate in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden geschaad;
 - e de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden niet onevenredig worden geschaad.

Artikel 9 Waterstaat - Waterkering

9.1 bestemmingsomschrijving

De voor Waterstaat - Waterkering aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming, mede bestemd voor de bescherming, het onderhoud en de verbetering van de waterkering, met bijbehorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zoals duikers, keerwanden en merktekens.

9.2 bouwregels

9.2.1 In afwijking van het bepaalde bij de andere bestemmingen (artikelen 3 tot en met 8) mag alleen ten behoeve van deze bestemming worden gebouwd.

9.2.2 Gebouwen mogen niet worden gebouwd.

9.2.3 Bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt maximaal 2 m.

9.3 afwijken van de bouwregels

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 9.2 voor het bouwen overeenkomstig de andere bestemmingen, mits advies is verkregen van de beheerder van de waterkering.

9.4 omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

9.4.1 Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning op de in artikel 9.1 bedoelde gronden de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden uit te voeren:

- a het verrichten van exploratieboringen of andere onderzoeken naar bodemschatten, hieronder niet begrepen geohydrologisch onderzoek ten behoeve van de grondwaterwinning;
- b het aanbrengen van ondergrondse en/of bovengrondse opslag- en vloeistofreservoirs;
- c het onttrekken van grondwater en het slaan bronnen anders dan in het algemeen belang.

9.4.2 Een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 9.4.1 mag alleen en moet worden geweigerd, indien door het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden dan wel door de daarvan direct of indirect te verwachten gevolgen blijvend onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de veiligheid en/of de mogelijkheden tot beheer en onderhoud van de waterkering en hieraan door het stellen van voorwaarden niet of onvoldoende kan worden tegemoet gekomen.

9.4.3 Een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 9.4.1 wordt niet verleend dan nadat advies is verkregen van de beheerder van de waterkering.

9.4.4 Geen omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 9.4.1 is nodig voor:

- a werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden die het normale onderhoud, gebruik en beheer betreffen;
- b werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden die op het moment van het van kracht worden van het plan in uitvoering zijn of uitgevoerd kunnen worden op grond van een voor dat tijdstip aangevraagde dan wel verleende omgevingsvergunning.

Artikel 10 Waterstaat - Waterlopen

10.1 bestemmingsomschrijving

De voor Waterstaat - Waterlopen aangewezen gronden zijn mede bestemd voor aanleg en onderhoud van een watergang.

10.2 bouwregels

Uitsluitend zijn toegestaan bouwwerken, die ten dienste staan van deze bestemming.

10.3 afwijken van de bouwregels

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 10.2 voor het bouwen overeenkomstig de andere bestemmingen, mits hierbij uit hoofde van de bescherming van de watergang geen bezwaar bestaat; dienaangaande wordt voor de verlening van de omgevingsvergunning voor het bouwen door het bevoegd gezag advies ingewonnen bij de betrokken beheerder van de watergang.

3 Algemene regels

Artikel 11 Anti-dubbelregel

Grond welke 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 12 Algemene gebruiksregels

12.1 Algemeen

Het is verboden de in artikelen 3 tot en met 10 bedoelde gronden en bouwwerken te gebruiken en/of te doen en/of laten gebruiken en/of in gebruik te geven op een wijze of tot een doel strijdig met de aan de grond gegeven bestemming, zoals die nader is aangeduid in de doeleinden.

12.2 Specifiek strijdig gebruik

Onder verboden gebruik van de gronden in dit plan wordt in elk geval verstaan:

- a een gebruik van gronden als stort- en/of opslagplaats van grond en/of afval, met uitzondering van een zodanig gebruik voor het normale op de bestemming gerichte gebruik en onderhoud;
- b een gebruik van gronden als stalling- en/of opslagplaats van één of meer aan het gebruik onttrokken machines, voer-, vaar- of vliegtuigen, met uitzondering van een zodanig gebruik voor het normale op de bestemming gerichte gebruik en onderhoud;
- c een gebruik van gronden en bouwwerken voor een seksinrichting dan wel ten behoeve van prostitutie.
- d Een gebruik van gronden en bouwwerken voor verblijfsrecreatie, anders dan de regels van de bestemmingen toestaan.

Artikel 13 Algemene afwijkingsregels

13.1 maatvoering

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in het plan voor het afwijken van de voorgeschreven goothoogte, (bouw)hoogte, oppervlakte, inhoud en afstand van bouwwerken, dan wel een voorgeschreven bebouwingspercentage, eventueel met overschrijding van de bouwgrenzen, mits de afwijking niet meer bedraagt dan 10% van de in deze regels voorgeschreven afmetingen en afstanden.

13.2 bestemmingsgrenzen

Het bevoegd gezag is bevoegd een omgevingsvergunning te verlenen om bij de uitvoering van het plan af te wijken van bestemmingsgrenzen, bouwgrenzen en overige aanduidingen in het horizontale vlak, indien en voor zover afwijking noodzakelijk is in verband met de uitmeting van het terrein en er geen dringende reden zijn die zich tegen de afwijking verzetten, mits de afwijking niet meer dan 2,5 m bedraagt.

13.3 afwijking evenementen

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken teneinde het tijdelijk gebruik van gronden voor langdurigere evenementen toe te kunnen staan. Hiertoe dient aan het volgende te worden voldaan:

- a er dienen voldoende parkeerplaatsen al dan niet op eigen terrein beschikbaar te zijn waarbij moet worden voldaan aan de maximale parkeernorm als opgenomen in bijlage 2 bij deze regels onder de kolom "rest bebouwde kom" en in de regel "matig stedelijk";
- b de aan te brengen voorzieningen dienen tijdelijk te zijn; dit betekent dat het houden van een evenement niet mag leiden tot onomkeerbare voorzieningen en/of ingrepen;
- c er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de binnen het gebied aanwezige waarden.

Artikel 14 Algemene wijzigingsregels

14.1 toekenning Waarde archeologie

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen teneinde aan gronden de dubbelbestemming Waarde - Archeologische verwachtingswaarde toe te kennen, indien uit nader archeologisch onderzoek blijkt dat ter plaatse archeologische waarden aanwezig zijn.

14.2 verwijderen Waarde Archeologie

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen teneinde de dubbelbestemming Waarde - Archeologie te verwijderen, indien uit nader archeologisch onderzoek blijkt dat ter plaatse geen archeologische waarden aanwezig zijn.

4 Overgangs- en slotregels

Artikel 15 Overgangsrecht

15.1 *overgangsrecht bouwwerken*

15.1.1 algemeen

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

a gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;

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

15.1.2 afwijking

Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het bepaalde in artikel 15.1.1 een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in artikel 15.1.1 met maximaal 10%.

15.1.3 uitzondering

Artikel 15.1.1 is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

15.2 *overgangsrecht gebruik*

15.2.1 algemeen

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

15.2.2 strijdig gebruik

Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in artikel 15.2.1, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.

15.2.3 onderbroken gebruik

Indien het gebruik, bedoeld in artikel 15.2.1, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.

15.2.4 uitzondering

Artikel 15.2.1 is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 16 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan Oosterhout, Hoge Wei.

Aldus vastgesteld in de raadsvergadering van

De voorzitter,

De griffier,

.....

.....

Bijlage 1: Staat van bedrijfsactiviteiten

Staat van bedrijfsactiviteiten (categorie 1 t/m 2)

<i>SBI</i>	<i>nr.</i>	<i>omschrijving</i>	<i>cat</i>
01		landbouw en dienstverlening t.b.v. de landbouw	
0111, 0113		akkerbouw en fruitteelt (bedrijfsgebouwen)	2
0112	0	tuinbouw:	
0112	1	- bedrijfsgebouwen	2
15		vervaardiging van voedingsmiddelen en dranken	
1551	0	zuivelproductie fabrieken	
1552	2	- consumptie-ijsfabrieken p.o. $\leq 200 \text{ m}^2$	2
1581	0	broodfabrieken, brood- en banketbakkerijen:	
1581	1	- v.c. $< 2.500 \text{ kg}$ meel/week	2
1584	0	verwerking cacao bonen en vervaardiging chocolade- en suikerwerk:	
1584	3	- cacao- en chocoladefabrieken vervaardigen van chocoladewerken met p.o. $\leq 200 \text{ m}^2$	2
1584	6	- suikerwerkfabrieken zonder suikerbranden p.o. $\leq 200 \text{ m}^2$	2
1593 t/m 1595		vervaardiging van wijn, cider e.d.	2
18		vervaardiging van kleding; bereiden en verven van bont	
182		vervaardiging van kleding en -toebehoren (excl. van leer)	2
20		houtindustrie en vervaardiging van artikelen van hout, riet, kurk e.d.	
205		kurkwaren-, riet- en vlechtwerkfabrieken	2
22		uitgeverijen, drukkerijen en reproductie van opgenomen media	
2222.6		kleine drukkerijen en kopieerinstallaties	2
2223	A	grafische afwerking	1
2223	B	binderijen	2
2224		grafische reproductie en zetten	2
2225		overige grafische activiteiten	2
223		reproductiebedrijven opgenomen media	1
24		vervaardiging van chemische producten	
2442	0	farmaceutische productenfabrieken:	
2442	2	- verbandmiddelenfabrieken	2
26		vervaardiging van glas, aardewerk, cement-, kalk- en gipsproducten	
262, 263	0	aardewerkfabrieken:	
262, 263	1	- vermogen elektrische ovens totaal $< 40 \text{ kW}$	2
30		vervaardiging van kantoormachines en computers	
30	A	kantoormachines- en computerfabrieken	2

Staat van bedrijfsactiviteiten (categorie 1 t/m 2)

<i>SBI</i>	<i>nr.</i>	<i>omschrijving</i>	<i>cat</i>
31		vervaardiging van overige elektrische machines, apparaten en benodigdheden	
316		elektrotechnische industrie n.e.g.	2
33		vervaardiging van medische en optische apparaten en instrumenten	
33	A	fabrieken voor medische en optische apparaten en instrumenten	2
36		vervaardiging van meubels; vervaardiging van overige goederen n.e.g.	
361	2	meubelstofeerderijen b.o. < 200 m ²	1
362		fabricage van munten, sieraden e.d.	2
363		muziekinstrumentenfabrieken	2
3661.1		sociale werkvoorziening	2
40		productie en distributie van stroom, aardgas, stoom en warm water	
40	C0	elektriciteitsdistributiebedrijven, met transformatorvermogen:	
40	C1	- < 10 MVA	2
40	D0	gasdistributiebedrijven:	
40	D3	- gas: reduceer, compressor-, meet- en regelinstrumenten cat. A	1
40	D4	- gasdrukregel- en meetruimten (kasten en gebouwen), cat. B en C	2
40	E0	warmtevoorzieningsinstallaties, gasgestookt:	
40	E2	- blokverwarming	2
41		winning en distributie van water	
41	B0	waterdistributiebedrijven met pompvermogen:	
41	B1	- < 1 MW	2
45		bouwnijverheid	
45	3	- aannemersbedrijven met werkplaats b.o. < 1.000 m ²	2
50		handel/reparatie van auto's, motorfietsen; benzineservicestations	
501, 502, 504		handel in auto's en motorfietsen, reparatie- en servicebedrijven	2
5020.4	B	autobekleederijen	1
5020.5		autowasserijen	2
503, 504		handel in auto- en motorfietsonderdelen en -accessoires	2
505	0	benzineservicestations:	
505	3	- zonder lpg	2
51		groothandel en handelsbemiddeling	
5122		grth in bloemen en planten	2
5134		grth in dranken	2
5135		grth in tabaksproducten	2
5136		grth in suiker, chocolade en suikerwerk	2
5137		grth in koffie, thee, cacao en specerijen	2

Staat van bedrijfsactiviteiten (categorie 1 t/m 2)

<i>SBI</i>	<i>nr.</i>	<i>omschrijving</i>	<i>cat</i>
5138, 5139		grth in overige voedings- en genotmiddelen	2
514		grth in overige consumentenartikelen	2
5148.7	0	grth in vuurwerk en munitie	
5148.7	1	- consumentenvuurwerk, verpakt, oplag < 10 ton	2
5148.7	5	- munitie	2
5153	0	grth in hout en bouwmaterialen	
5153	2	- algemeen b.o. ≤ 2.000 m ²	2
5153.4	4	zand en grind	
5153.4	6	- algemeen b.o. ≤ 200 m ²	2
5154	0	grth in ijzer- en metaalwaren en verwarmingsapparatuur	
5154	2	- algemeen b.o. ≤ 2.000 m ²	2
5155.2		grth in kunstmeststoffen	2
5156		grth in overige intermediaire goederen	2
517		overige grth (bedrijfsmeubels, emballage, vakbenodigdheden e.d.)	2
60		vervoer over land	
6022		taxibedrijven	2
603		pomp- en compressorstations van pijpleidingen	2
63		dienstverlening t.b.v. het vervoer	
633		reisorganisaties	1
64		post en telecommunicatie	
641		post- en koeriersdiensten	2
642	A	telecommunicatiebedrijven	1
71		verhuur van transportmiddelen, machines, andere roerende goederen	
711		personenautoverhuurbedrijven	2
714		verhuurbedrijven voor roerende goederen n.e.g.	2
72		computerservice- en informatietechnologie	
72	A	computerservice- en informatietechnologie-bureau's e.d.	1
72	B	switchhouses	2
74		overige zakelijke dienstverlening	
7481.3		foto- en filmontwikkelcentrales	2
93		overige dienstverlening	
9301.2		chemische wasserijen en ververijen	2
9301.3	A	wasverzendinrichtingen	2
9301.3	B	wasserettes, wassalons	
			1

Staat van bedrijfsactiviteiten (categorie 1 t/m 2)

<i>SBI</i>	<i>nr.</i>	<i>omschrijving</i>	<i>cat</i>
De gebruikte afkortingen			
afk.	verklaring		
<	kleiner dan		
>	groter dan		
cat	categorie		
e.d.	en dergelijke		
n.e.g.	niet elders genoemd		
o.c.	opslagcapaciteit		
p.c.	productiecapaciteit		
b.o.	bedrijfsoppervlak		
v.c.	verwerkingscapaciteit		
u	uur		
d	dag		
w	week		
j	jaar		
t	ton		
grootste afstand in meters per categorie			
cat	afst.		
1	10 m		
2	30 m		
3.1	50 m		
3.2	100 m		
4.1	200 m		
4.2	300 m		
5.1	500 m		
5.2	700 m		
5.3	1.000 m		
6	1.500 m		

Bijlage 2: Parkeernormering