

BESTEMMINGSPLAN

REGELS

‘Daverhof, Kerk-Avezaath’

15 DECEMBER 2021

Hoofdstuk 1 – Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan:

het bestemmingsplan 'Kerk-Avezaath, Daverhof' van de gemeente Buren.

1.2 bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML bestand NL.IMRO.0214.KERDaverhof-BON1 met de bijbehorende regels en bijlagen.

1.3 aanduiding:

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

1.4 aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.5 aan huis gebonden bedrijf:

het beroepsmatig verlenen van diensten en/of het uitoefenen van ambachtelijke bedrijvigheid waarvan de omvang in een woning met bijbehorende gebouwen past en de woonfunctie behouden blijft door de gebruiker van de woning.

1.6 aan huis gebonden beroep:

het uitoefenen van een beroep of het beroepsmatig verlenen van diensten op zakelijk, maatschappelijk, juridisch, administratief, persoonlijk, medisch, therapeutisch, kunstzinnig dan wel ontwerptechnisch gebied, dat door zijn beperkte omvang in een woning met daarbij behorende gebouwen, met behoud van de woonfunctie, kan worden uitgeoefend door de gebruiker van de woning.

1.7 achtererfgebied:

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

1.8 ADR:

op 30 september 1957 te Genève tot stand gekomen Europese overeenkomst betreffende het internationale vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg (Trb. 1959, 71);

1.9 agrarisch bedrijf:

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

1.10 ambachtelijk bedrijf:

een bedrijf, gericht op het uitoefenen van een ambacht, zijnde het geheel of overwegend door middel van handwerk vervaardigen, bewerken of herstellen van goederen en het installeren van goederen.

1.11 archeologische waarde:

de aan een gebied toegekende waarde in verband met de kennis en de studie van het in dat gebied voorkomende bodemarchief.

1.12 bebouwd oppervlak:

het totaal van de oppervlakken van bouwwerken voor zover deze een grotere bouwhoogte hebben dan 1,2 m.

1.13 bebouwing:

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

1.14 bebouwingspercentage:

een in de regels aangegeven percentage, dat de grootte aangeeft van het deel van het bouwvlak met een aanduiding aangegeven gebied, dat ten hoogste tot het bebouwd oppervlak mag behoren.

1.15 bed en breakfast:

een kleinschalige aan de woonfunctie ondergeschikte accommodatie voor uitsluitend logies en bedoeld voor kortstondig, wisselend recreatief verblijf.

1.16 bedrijfsbouwwerk c.q. bedrijfsgebouw:

een bouwwerk c.q. een gebouw dat dient voor de uitoefening van één of meer bedrijfsactiviteiten.

1.17 bedrijfsgebonden detailhandel:

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

1.18 bedrijfsvloeroppervlak:

de totale vloeroppervlakte van kantoren, winkels of bedrijven met inbegrip van de daartoe behorende magazijnen en overige dienstruimten.

1.19 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.

1.20 bestaand:

bij bouwwerken: bouwwerken die:

- op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van dit plan legaal bestonden of in uitvoering waren;
- of gebouwd zijn of gebouwd kunnen worden overeenkomstig de Woningwet of Wet algemene bepalingen omgevingsrecht of krachtens die wetten gegeven voorschriften;

bij gebruik:

gebruik dat op het tijdstip van het van kracht worden van het bestemmingsplan, voor zover betrekking hebbend op het desbetreffende gebruik legaal bestond en was toegestaan.

1.21 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak.

1.22 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.23 beperkt kwetsbaar object:

1. verspreid liggende woningen, woonschepen en woonwagens van derden met een dichtheid van maximaal twee woningen, woonschepen of woonwagens per hectare;
2. bedrijfswoningen die niet behoren tot de bevi-inrichting;
3. kantoorgebouwen, voor zover zij niet onder het begrip kwetsbaar object vallen;
4. hotels en restaurants, voor zover zij niet onder het begrip kwetsbaar object vallen;
5. winkels, voor zover zij niet onder het begrip kwetsbaar object vallen;
6. sporthallen, sportterreinen, zwembaden en speeltuinen;
7. kampeerterrainen en andere terreinen bestemd voor recreatieve doeleinden, voor zover zij niet onder het begrip kwetsbaar object vallen;

7. bedrijfsgebouwen, voor zover zij niet onder het begrip kwetsbaar object vallen;
8. objecten die met de onder a tot en met f en h genoemde gelijkgesteld kunnen worden uit hoofde van de gemiddelde tijd per dag gedurende welke personen daar verblijven, het aantal personen dat daarin doorgaans aanwezig is en de mogelijkheden voor zelfredzaamheid bij een ongeval, voor zover die objecten geen kwetsbare objecten zijn, en;
9. objecten met een hoge infrastructurele waarde, zoals een telefoon- of elektriciteitscentrale of een gebouw met vluchtleidingsapparatuur, voor zover die objecten wegens de aard van de gevaarlijke stoffen die bij een ongeval kunnen vrijkomen, bescherming verdienen tegen de gevolgen van dat ongeval.

1.24 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.

1.25 bijbehorend bouwwerk:

een functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd op de grond staand gebouw of ander bouwwerk met een dak. Een bijbehorend bouwwerk moet functioneel en bouwkundig ondergeschikt zijn aan het hoofdgebouw.

1.26 bouwen:

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

1.27 bouwgrens:

de grens van een bouwvlak.

1.28 bouwlaag:

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

1.29 bouwperceel:

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

1.30 bouwperceelgrens:

een grens van een bouwperceel.

1.31 bouwvlak:

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

1.32 bouwwerk:

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

1.33 bouwwerk, geen gebouw zijnde:

een bouwwerk, welke niet is aan te merken als gebouw.

1.34 buitengebied gebonden bedrijf:

bedrijven die - vanwege hun ruimtebeslag, de hinder van hun activiteiten voor omliggende bewoners en bedrijven of door de aard van hun activiteiten - aan het buitengebied gebonden zijn. Voorbeelden van aan het buitengebied gebonden bedrijven zijn een hoveniersbedrijf, paardenpension/ - stalling, kennel/dierenasiel en hondensportaccommodatie.

1.35 carport / overkapping

een bouwwerk geen gebouw zijnde, in het bijzonder bedoelt als stallingsgelegenheid voor motorvoertuigen, met ten minste een dak en ten hoogste twee wanden, waarvan 1 wand een bestaande wand van een overig gebouw is.

1.36 containerteelt:

het kweken van planten/bomen in potten op een gesloten bed-ondergrond of een open bed-ondergrond met drainage;

1.37 cultuurhistorische waarde:

de aan een bouwwerk, een werk of een gebied toegekende waarde, gekenmerkt door het beeld dat is ontstaan door het gebruik dat de mens in de loop van de geschiedenis heeft gemaakt van dat bouwwerk, dat werk of dat gebied.

1.38 dagrecreatie:

verblijf en activiteiten gericht op ontspanning in de vrije tijd zoals sport en spel, natuurbeleving, amusement en uitstapjes, die uitsluitend plaatsvinden binnen een tijdsbestek van een dag buiten de woning voor recreatieve doeleinden zonder dat er een overnachting ter plaatse mee gepaard gaat.

1.39 dak:

iedere bovenbeëindiging van een gebouw.

1.40 detailhandel:

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

1.41 dienstverlening:

het bedrijfsmatig verlenen van economische en maatschappelijke diensten aan derden.

1.42 eerste bouwlaag:

de bouwlaag op de begane grond.

1.43 erf:

al dan niet bebouwd 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 gebouw, en, voor zover een bestemmingsplan of een beheersverordening van toepassing is, deze die inrichting niet verbiedt.

1.44 extensief dagrecreatief medegebruik:

een aan de bestemming ondergeschikt gebruik voor niet gemotoriseerde dagrecreatie gericht op het rustig beleven en gebruikmaken van aanwezige specifieke omgevingskwaliteiten in de vorm van wandelen, fietsen, varen, vissen e.d.

1.45 gebouw:

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

1.46 gevaarlijke stoffen:

stoffen en voorwerpen, waarvan het vervoer volgens het ADR is verboden of slechts onder daarin opgenomen voorwaarden is toegestaan, dan wel stoffen, materialen en voorwerpen aangeduid in de International Maritime Dangerous Goods Code.

1.47 grondgebonden agrarische productie:

de agrarische productie, waarbij het voortbrengen van producten afhankelijk is van de groeikracht van de bodem waarop de productie plaatsvindt en waarbij het voortbrengen van producten in hoofdzaak plaatsvindt in de openlucht.

1.48 grootschalig beschermd wonen:

wonen in een instelling met daarbij behorende maatschappelijke voorzieningen zoals een verzorgings- of verpleeghuis, instelling voor gehandicapten of psychiatrische tehuizen. Wonen, welzijn en zorg zijn sterk met elkaar verweven. Er kan sprake zijn van 24-uurs begeleiding, zorg en toezicht. De zorgverlening is meestal in pandig beschikbaar en wordt verleend aan ouderen, mensen met een lichamelijke of verstandelijke handicap of daarmee vergelijkbare categorieën mensen.

1.49 halfvrijstaande woning:

een twee-onder-één-kap-woning.

1.50 hoofdgebouw:

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

1.51 horecabedrijf:

een bedrijf of instelling, niet zijnde een discotheek/bardancing/nachtclub of pension/hotel, waar bedrijfsmatig dranken en/of etenswaren voor gebruik ter plaatse worden verkocht, waaronder begrepen een restaurant, een cafetaria/snackbar/ijssalon en een theetuin.

1.52 huishouden:

onder een huishouden wordt verstaan een alleenstaande, dan wel twee of meer personen die een duurzame gemeenschappelijke huishouding voeren of willen voeren.

1.53 intensieve veehouderij:

een agrarisch bedrijf met een bedrijfsvoering die geheel of in overwegende mate in gebouwen plaatsvindt en gericht is op het houden van dieren, zoals rundveemesterij, varkens-, vleeskalver-, pluimvee-, pelsdier-, geiten- of schapehouderij of een combinatie van deze bedrijfstypen, alsmede naar de aard daarmee gelijk te stellen bedrijfstypen met uitzondering van grondgebonden melkveehouderijen.

1.54 kantoor:

een ruimte of bij elkaar horende ruimten die bestemd is/zijn om voornamelijk te worden gebruikt voor administratieve werkzaamheden of dienstverlening.

1.55 kantoor- en praktijkruimte:

een ruimte waarvan de aard en indeling zijn afgestemd op de uitoefening van administratieve, (para)medische, sociaalwetenschappelijke, juridische, therapeutische, kunstzinnige, ontwerptechnische en andere hiermede vergelijkbare beroepen, door de bewoner(s) van de desbetreffende woning.

1.56 kampeermiddel:

een tent, tentwagen, kampeerauto, caravan, of enig ander onderkomen ten behoeve van recreatief nachtverblijf, voor zover geen bouwwerk zijnde waarvoor op basis van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, zoals dit geldt ten tijde van de vaststelling van dit bestemmingsplan, en krachtens deze wet vastgestelde voorschriften een omgevingsvergunning is vereist en met geen grotere afmeting dan 25 m².

1.57 karakteristiek gebouw:

een gebouw dat wegens zijn verschijningsvorm of zijn cultuurhistorische betekenis van zodanig belang is voor

het karakter van het desbetreffende deel van het plangebied, dat dit belang de toepassing van bijzondere voorschriften ten aanzien van de bouwmogelijkheden rechtvaardigt.

1.58 kas:

een bouwwerk, bestaande uit onder meer een steun constructie en een afdichting van glas, bedoeld om gewassen te beschermen tegen weersinvloeden.

1.59 kunststofunnel:

een bouwwerk, bestaande uit onder meer een steunconstructie en een afdichting van kunststoffolie, bedoeld om gewassen te beschermen tegen weersinvloeden.

1.60 kleinschalig kamperen:

een vorm van kamperen waarbij maximaal 25 kampeermiddelen voor een korte periode en uitsluitend tussen 15 maart en 31 oktober zijn toegestaan.

1.61 kleinschalig wonen met zorg:

een voorziening waar zorg verleend wordt voor de dagelijkse levensbehoeften en/of zorg op maat wordt verleend aan ouderen, mensen met een lichamelijke of verstandelijke handicap of daarmee vergelijkbare categorieën mensen.

1.62 kwetsbaar object:

1. woningen, woonschepen en woonwagens, niet zijnde woningen, woonschepen of woonwagens als bedoeld in het begrip beperkt kwetsbaar object;

2. gebouwen bestemd voor het verblijf, al dan niet gedurende een gedeelte van de dag, van minderjarigen, ouderen, zieken of gehandicapten, zoals:

- ziekenhuizen, bejaardenhuizen en verpleeghuizen;

- scholen, of gebouwen of gedeelten daarvan, bestemd voor dagopvang van minderjarigen;

- gebouwen waarin doorgaans grote aantallen personen gedurende een groot gedeelte van de dag aanwezig zijn, waartoe in ieder geval behoren:

- kantoorgebouwen en hotels met een bruto vloeroppervlak van meer dan 1.500 m² per object, of complexen waarin meer dan 5 winkels zijn gevestigd en waarvan het gezamenlijk bruto vloeroppervlak meer dan 1.000 m² bedraagt en winkels met een totaal bruto vloeroppervlak van meer dan 2.000 m² per winkel, voor zover in die complexen of in die winkels een supermarkt, hypermarkt of warenhuis is gevestigd, en kampeer- en andere recreatieterreinen bestemd voor het verblijf van meer dan 50 personen gedurende meerdere aaneengesloten dagen.

1.63 landschappelijke beplanting:

opgaande, uit houtgewas bestaande beplanting, in hoofdzaak bestaande uit streekeigen soorten, ter verfraaiing van het landschap en/of ter inpassing van hierin voorkomende bouwwerken en werken.

1.64 landschappelijke waarde:

de aan een gebied toegekende waarde, gekenmerkt door het waarneembare deel van het aardoppervlak, welke waarde bepaald wordt door de onderlinge samenhang en beïnvloeding van de levende en niet-levende natuur.

1.65 maatschappelijke voorzieningen / dienstverlening:

educatieve, sociaal-medische, sociaal-culturele, levensbeschouwelijke, sport- en recreatieve voorzieningen/dienstverlening en voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening, alsook ondergeschikte detailhandel ten dienste van deze voorzieningen en ondergeschikte horeca ten dienste van deze voorzieningen.

1.66 mantelzorg:

het bieden van zorg aan huis aan iemand die hulpbehoevend is op het fysieke, psychische en/of sociale vlak, buiten bedrijfsmatig of organisatorisch verband.

1.67 molen:

bouwwerk bestemd en geschikt voor het benutten van windkracht.

1.68 monument:

een bouwwerk of een werk dat van algemeen belang is wegens zijn schoonheid, zijn betekenis voor de wetenschap of zijn cultuurhistorische waarde en dat als zodanig is opgenomen in de lijst van beschermde monumenten van rijk of gemeente, waardoor op het desbetreffende bouwwerk of werk de Monumentenwet, respectievelijk de gemeentelijke monumentenverordening van toepassing is.

1.69 natuurwaarde:

de aan een gebied toegekende waarde, gekenmerkt door de hydrologie en door geologische, geomorfologische, bodemkundige en biologische elementen, zowel afzonderlijk, als in onderlinge samenhang.

1.70 nevenactiviteit:

een ander gebruik naast het bestaande gebruik, maar daaraan ondergeschikt en waarbij het bestaande gebruik volwaardig blijft bestaan.

1.71 niet-permanente teeltondersteunende voorziening:

een kunststofunnel of overkapping waarbij de afdichting of afdekking per jaar niet langer dan 5 maanden is aangebracht;

1.72 omgevingsvergunning:

een vergunning als bedoeld in artikel 1.1 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, zoals deze wet luidde ten tijde van de vaststelling van dit bestemmingsplan.

1.73 open erf:

het deel van een bouwperceel, waarvoor geen bouwvlak is aangegeven, alsmede gronden binnen een bouwvlak die onbebouwd blijven.

1.74 paardenbak:

een buitenrijbaan ten behoeve van paardrijactiviteiten, met een bodem van zand, hout, boomschors of ander materiaal om de bodem te verstevigen en al dan niet voorzien van een omheining.

1.75 paardrijactiviteiten:

het houden van paarden en/of pony's ten behoeve van verhuur en eigen gebruik, alsmede het bieden van gelegenheid aan derden om hun paarden en/of pony's in pension te stallen en te weiden.

1.76 perceelsgrens:

de scheiding tussen percelen, die niet aan éénzelfde eigenaar behoren dan wel niet door éénzelfde gebruiker worden benut.

1.77 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.

1.78 prostitutie:

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

1.79 seksinrichting:

een voor publiek toegankelijke besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht of vertoningen van erotisch-pornografische aard plaatsvinden en waaronder in elk geval wordt verstaan een prostitutiebedrijf, waaronder begrepen een erotische massagesalon, seksbioscoop, seksautomaat, sekstheater of parenclub, al dan niet in combinatie met elkaar.

1.80 theetuin

een aan de hoofdfunctie ondergeschikt horecabedrijf dat slechts beperkt is tot het verstrekken van alcoholvrije dranken en het verstrekken van voor consumptie ter plaatse bereide kleine etenswaren. Een theeschenkerij (in pandig) wordt gelijk geschaard aan een theetuin.

1.81 verzorgd wonen:

zelfstandige wooneenheden of woningen in een woonzorgcomplex, waarbij zorg 24 uur per dag op afroep beschikbaar kan zijn. Er is een zorgunit in de omgeving of binnen het woonzorgcomplex aanwezig. De zorg wordt verleend aan ouderen, mensen met een lichamelijke of verstandelijke handicap of daarmee vergelijkbare categorieën mensen.

1.82 volwaardig agrarisch bedrijf:

een agrarisch bedrijf dat de arbeidsomvang heeft van tenminste één volledige arbeidskracht en waarvan de continuïteit ook op lange termijn in voldoende mate verzekerd is.

1.83 voorgevel:

de lijn die gelijk loopt aan de naar de straat gerichte voorgevel van het hoofdgebouw en het verlengde daarvan. Van een hoofdgebouw gelegen op de hoek van meer dan één straat wordt de gevel waarin de voordeur is gesitueerd als voorgevel gezien.

1.84 webwinkel:

het al dan niet hobbymatig dan wel bedrijfsmatig verkopen van goederen via internet, waarbij de goederen elders worden bezorgd. Er is geen sprake van een voor publiek toegankelijke winkelruimte of showroom.

1.85 webwinkel bedrijventerrein:

het al dan niet hobbymatig dan wel bedrijfsmatig verkopen van goederen via internet. De goederen worden bezorgd of de goederen worden afgehaald en ter plaatse afgerekend. Er is geen sprake van een voor publiek toegankelijke winkelruimte of showroom.

1.86 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht:

Wet van 6 november 2008 (Stb. 496), houdende regels inzake een vergunningstelsel met betrekking tot activiteiten die van invloed zijn op de fysieke leefomgeving en inzake handhaving van regelingen op het gebied van de fysieke leefomgeving (Wet algemene bepalingen omgevingsrecht), zoals deze luidt op het moment van de terinzagelegging van het ontwerp van dit plan.

1.87 woning:

een (gedeelte van een) gebouw, niet zijnde een woonwagen, dat dient voor de huisvesting van één huishouden.

1.88 woning/woningeenheid:

een (gedeelte van een) gebouw dat dient voor de huisvesting van één huishouden.

1.89 woongebouw:

een gebouw of samenhangend geheel van gebouwen met een centrale ingang waarin meerdere woningen/wooneenheden aanwezig zijn.

1.90 woonwag en:

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

Artikel 2 Wijze van meten

2.1 Meetwijze

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1.1 afstand tot de bouwperceelgrens

tussen de grenzen van een bouwperceel en enig punt van het op dat bouwperceel voorkomend (hoofd)gebouw, waar die afstand het kortst is.

2.1.2 de dakhelling

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

2.1.3 de goothoogte van een bouwwerk

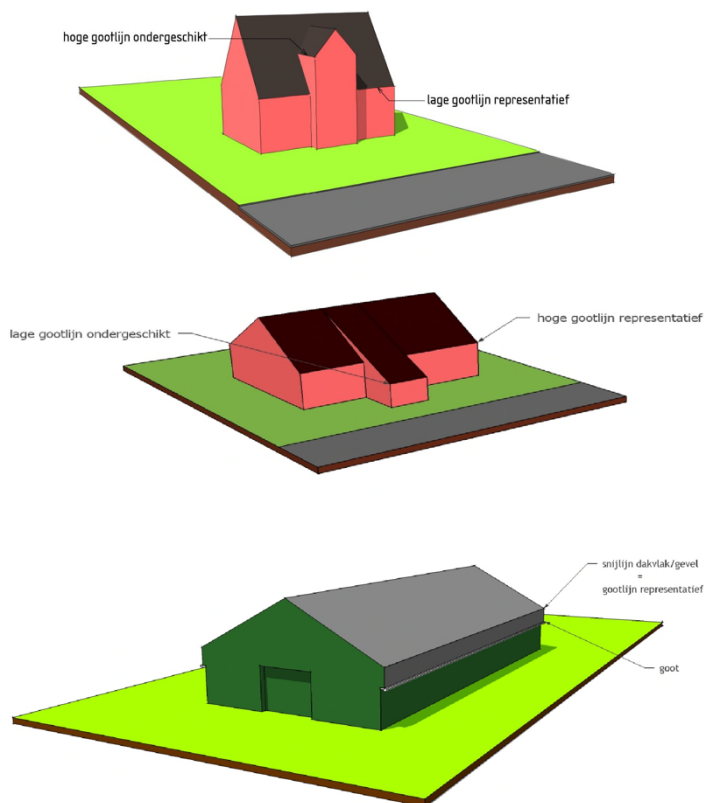
vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel;

Toelichting bij de goothoogte:

Als gootlijn wordt aangemerkt het snijpunt van het verticale gevelvlak met de bovenzijde van het aansluitende dakvlak.

De te toetsen goothoogte is die hoogte die representatief kan worden geacht voor de hoofdmasa.

Onderstaande figuur toont voorbeelden wat onder de representatieve goothoogte wordt verstaan en wat onder ondergeschikte delen wordt verstaan. De ondergeschikte goothoogte mag niet meer dan 1/3e deel van de breedte van het dakvlak bedragen.



2.1.4 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;

2.1.5 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;

2.1.6 de oppervlakte van een bouwwerk

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

2.1.7 oppervlakte van een overkapping

tussen de buitenzijde van de afdekking van de overkapping, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van de overkapping.

2.1.8 peil:

- a. Voor bouwwerken, waarvan de hoofdtoegang of voorgevel zich bevindt binnen een maximale afstand van 5 meter tot de rand van de weg (inclusief stoep), geldt: de hoogte van de kruin van de weg ter plaatse van de hoofdtoegang.
- b. Als aan een dijk wordt gebouwd en indien de voorgevel van een bouwwerk binnen een afstand van maximaal 5 meter uit de grens van de weg (dijk) ligt geldt: de kruin van de dijk;
- c. Als in of op de grens van water wordt gebouwd geldt het Nieuw Amsterdams Peil voor het bouwwerk;
- d. In andere gevallen voor bouwwerk geldt: de gemiddelde hoogte van het aanliggende, afgewerkte terrein, dat gelegen is binnen het desbetreffende bestemmingsvlak.

In algemene zin geldt dat:

- Indien een bouwwerk aan meer dan één weg wordt gebouwd, is het peil van de hoogstgelegen weg maatgevend;
- Plaatselijke ophogingen aan de voet van het bouwwerk, die niet bij het verdere verloop van het terrein passen, blijven buiten beschouwing voor de hoogte van het peil. Ophogingen die noodzakelijk zijn voor de bouw, vallen niet onder deze plaatselijke ophogingen;
- Voor een bouwwerk op een erf- of perceelgrens is het maatgevende peil aan die kant waar het aansluitend afgewerkt terrein het hoogst is.

2.2 Ondergeschikte bouwdelen

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

Hoofdstuk 2 – Bestemmingsregels

Artikel 3 Verkeer

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Verkeer aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wegen, voet- en fietspaden, met bermen;
- b. parkeervoorzieningen;
- c. groenvoorzieningen;
- d. afwateringsdoeleinden;
- e. buis- en kabelverbindingen voor riolering, nutsbedrijven en overeenkomstige doeleinden;
- f. nutsvoorzieningen;
- g. speelvoorzieningen;
- h. het tijdelijk plaatsen van kramen en wagens ten behoeve van het te koop aanbieden, verkopen of afleveren van goederen, dan wel ten behoeve van het aanbieden van diensten, met dien verstande dat indien de direct aangelegen bestemming de bestemming Bedrijventerrein is dit gebruik niet is toegestaan.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Toegestane bebouwing

Op gronden met de bestemming 'Verkeer' mogen uitsluitend worden gebouwd:

- a.abri's;
- b. zitbanken, beeldhouwwerken en daarmee gelijk te stellen kunstzinnige elementen;
- c. terreinafscheidingen en (keer)muren;
- d. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van de geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer, zoals lichtmasten en verkeers- en verwijsborden;
- e. weg- en waterbouwkundige kunstwerken, zoals bruggen en duikers;
- f. bouwwerken ten behoeve van nutsvoorzieningen, zoals transformatoren, gasvoorzieningen en naar de aard daarmee gelijk te stellen voorzieningen;
- g. speelvoorzieningen.

3.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van de in 3.2.1 sub a t/m g genoemde bouwwerken mag de bouwhoogte niet meer bedragen dan 2 m, met dien verstande dat:

- a. de bouwhoogte van de in 3.2.1 sub a genoemde abri's niet meer mag bedragen dan 3 m;
- b. de bouwhoogte van de in 3.2.1 sub b genoemde beeldhouwwerken en daarmee gelijk te stellen kunstzinnige elementen niet meer mag bedragen dan 4 m;
- c. de bouwhoogte van de in 3.2.1 sub c genoemde terreinafscheidingen en (keer)muren niet meer mag bedragen dan 1 m;
- d. de bouwhoogte van de in 3.2.1 sub d genoemde bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van de geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer niet meer mag bedragen dan 10 m;

- e. de bouwhoogte van de in 3.2.1 sub f genoemde bouwwerken mag niet meer bedragen dan 1 m en de oppervlakte daarvan mag niet meer bedragen dan 2 m²;
- f. de bouwhoogte van de in 3.2.1 sub g genoemde toestellen voor sport en spel niet meer mag bedragen dan 4 m;

3.3 Afwijken van de gebruiksregels

3.3.1 Omgevingsvergunning Wonen

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het gestelde in 3.1 voor het gebruik van de gronden als Wonen, mits er geen sprake is van een onevenredige aantasting van:

- a. structureel groen;
- b. een goede woon- en leefsituatie;
- c. een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld.

Artikel 4 Wonen

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor bewoning en daarbij behorende doeleinden, incl. mantelzorg en/of aan huis gebonden beroep of bedrijf en/of webwinkel;

4.2 Bouwregels

4.2.1 Toegestane bebouwing

Op gronden met de bestemming 'Wonen' mogen uitsluitend worden gebouwd:

- a. woningen;
- b. bij de woningen behorende bijbehorende bouwwerken;
- c. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

4.2.2 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van de in 4.1 genoemde woningen (i.c. hoofdgebouwen) gelden de bepalingen zoals deze in de onderstaande tabel zijn opgenomen, met dien verstande dat, indien de bestaande goothoogte hoger is, deze hogere maat maatgevend is.

Ter plaatse van de aanduiding	Toegestane bouwvorm	Bouwhoogte (meters)	Goothoogte (meters)	Afstand tot de zijdelingse perceelsgrens (zie ook 4.2.4 en 4.2.5)
specifieke bouwaanduiding - 0	vrijstaand, twee-aaneen of aaneengebouwd	zie verbeelding	zie verbeelding	3

4.2.3 Situering voorgevel

Ter plaatse van:

- a. de aanduiding 'gevellijn' dient de voorgevel van een woning richting de 'gevellijn' georiënteerd te zijn;
- b. de 'specifieke bouwaanduiding – voorgevel' dienen alle aan de straat gelegen gevels van het hoofdgebouw op de straat georiënteerd te zijn.

4.2.4 Uitzondering afstand tot de zijdelingse perceelsgrens

Niet van toepassing is het gestelde in 4.2.2 ten aanzien van de afstand van een hoofdgebouw tot de perceelsgrens indien:

- a. het betreft een gemeenschappelijke perceelsgrens tussen woningen die aan elkaar mogen worden gebouwd;
- b. de 'specifieke bouwaanduiding – afwijkende afstand zijdelingse perceelsgrens' is opgenomen, dan geldt als minimale afstand 1,5 meter.

4.2.5 Bestaande afstand zijdelingse perceelsgrens

De afstand van een hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelsgrens mag minder bedragen dan in 4.2.2 genoemd, indien de bestaande afstand geringer is, met dien verstande dat in dat geval de afstand niet minder mag bedragen dan de bestaande afstand.

4.2.6 Bouwdiepte

De bouwdiepte van een woning mag niet meer bedragen dan 15 m, met dien verstande dat, indien de bestaande bouwdiepte meer bedraagt, de bestaande bouwdiepte maatgevend is.

4.2.7 Bebouwingspercentage

Voor het bouwen van de in 4.1 genoemde bouwwerken mag het bebouwingspercentage niet meer bedragen dan 60%, met dien verstande dat, voor zover een aanduiding "maximum bebouwingspercentage (%)" is opgenomen, het bebouwingspercentage niet meer mag bedragen dan ter plaatse van die aanduiding is aangegeven.

4.2.8 Maximum aantal woningen

Het aantal woningen per bouwvlak mag niet meer bedragen dan het bestaande aantal tenzij op de verbeelding een maximaal aantal woningen is aangegeven.

4.2.9 Bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van de in 4.2.1 sub b genoemde bijbehorende bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

- a. de gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken mag niet meer bedragen dan:

<u>Totale perceelgrootte</u>	<u>Maximum oppervlak aan bijbehorende bouwwerken</u>
tot 500 m ²	75 m ²
vanaf 500 m ² tot 1500 m ²	100 m ²
vanaf 1500 m ²	150 m ²

- b. het aantal vrijstaande bijbehorende bouwwerken mag niet meer bedragen dan 3;
- c. bijbehorende bouwwerken dienen tenminste 1 m achter de naar de weg gekeerde gevel(s) van het hoofdgebouw of het verlengde daarvan te worden gebouwd;
- d. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 6 m;
- e. de goothoogte mag niet meer bedragen dan 3 m;
- f. indien het een aangebouwd bijbehorend bouwwerken aan een hoofdgebouw betreft is het gestelde in sub e niet van toepassing en mag de goothoogte niet meer bedragen dan de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw plus 0,30 m.

4.2.10 Erkers

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken in de vorm van erkers voor de voorgevel gelden de volgende regels:

- a. de breedte mag niet meer bedragen dan 75% van de breedte van de voorgevel van het bijbehorende hoofdgebouw;
- b. de diepte mag niet meer bedragen dan 1,5 meter vanaf de voorgevel van het bijbehorende hoofdgebouw;
- c. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan de hoogte van de begane grondlaag van het hoofdgebouw + 0,25 meter tot een maximum van 4 meter;
- d. per perceel is maximaal 1 bijbehorend bouwwerk in de vorm van een erker toegestaan aan de voorgevel.

4.2.11 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van de in 4.2.1 sub c genoemde bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende bepalingen:

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen vóór de naar de weg gekeerde voorgevel(s) dan wel het verlengde daarvan mag niet meer bedragen dan 1 m, met uitzondering van toegangspoorten, waarvan de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 2 m;
- b. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen achter de naar de weg gekeerde voorgevel(s) dan wel het verlengde daarvan mag niet meer bedragen dan 2 m, mits deze op minimaal 1 m achter de naar de weg gekeerde voorgevel(s) van het hoofdgebouw of het verlengde daarvan worden gebouwd;
- c. bij hoekwoningen en andere situaties dan bedoeld onder lid a en b geldt dat, wanneer de erf- en terreinafscheiding gekeerd is naar de openbare weg of openbaar toegankelijk gebied er vanaf 1 meter hoogte een open constructie is toegestaan, tot een maximale hoogte van 2 meter.
- d. de bouwhoogte van pergola's mag niet meer bedragen dan 2,5 m;
- e. de bouwhoogte van carports en overkappingen mag niet meer bedragen dan 2,5 m;
- f. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 2 m.

4.3 Specifieke gebruiksregels

4.3.1 Strijdig gebruik

Tot een gebruik strijdig met de bestemming 'Wonen' wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van vrijstaande bijbehorende bouwwerken voor bewoning;
- b. een gebruik van gronden en bouwwerken voor (detail)handel, met uitzondering van detailhandel in de vorm van een webwinkel.

4.3.2 Aan huis gebonden beroep of bedrijf

Gebruik van ruimten ten behoeve van een aan huis gebonden beroep of bedrijf wordt als gebruik overeenkomstig de bestemming aangemerkt voor zover de volgende bepalingen in acht worden genomen:

- a. maximaal 40% van het vloeroppervlak van alle bestaande gebouwen mag gebruikt worden voor het aan huisgebonden bedrijf of beroep;
- b. Het onbebouwde deel van het perceel van het bestemmingsvlak niet wordt gebruikt voor de beoogde activiteit, met uitzonderingen van parkeervoorzieningen die zijn afgestemd op de activiteit;
- c. Degene die de activiteiten uitvoert, moet de bewoner van de woning zijn;
- d. Geen detailhandel plaatsvindt, tenzij het als ondergeschikte activiteit van het bedrijf of beroep plaatsvindt;
- e. Buitenopslag niet is toegestaan.

4.3.3 Webwinkel

Gebruik van ruimten ten behoeve van een webwinkel wordt als gebruik overeenkomstig de bestemming aangemerkt voor zover de volgende bepalingen in acht worden genomen:

- a. de hoofdfunctie moet over tenminste 70 % van de totale inhoud van de gebouwen op het betreffende bouwperceel gehandhaafd blijven;
- b. verkoop aan huis is niet toegestaan, alleen internetverkoop.
- c. uitstalling, bezichtigen en buitenopslag van goederen is niet toegestaan;

- d. opslag en verkoop van gevaarlijke stoffen e.d. zijn niet toegestaan;
- e. de levering van de goederen mogen niet leiden tot onveilige verkeerssituaties;
- f. reclame uitingen zijn niet toegestaan.

Artikel 5 Waarde – Archeologie 3

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 3' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud en de bescherming van archeologische waarden van de gronden.

5.2 Bouwregels

- a. Voor het bouwen op gronden met de bestemming 'Waarde - Archeologie 3' dient, overeenkomstig de regels voor de andere op deze gronden voorkomende bestemmingen, de aanvrager van een omgevingsvergunning voor het bouwen een rapport te overleggen waarin de archeologische waarden van de gronden die blijken de aanvraag zullen worden verstoord, naar oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate zijn vastgesteld. Op voorwaarde dat:
 1. het bouwwerk(en) betreft waarbij de oppervlakte groter is dan 100 m² en de grondwerkzaamheden dieper reiken dan 0,30 m onder het bestaande maaiveld;
 2. het bouwwerk(en) betreft waarbij de oppervlakte kleiner is dan 100 m² en de grondwerkzaamheden dieper reiken dan 0,30 m onder het bestaande maaiveld voor zover de bouw van de bouwwerk(en) plaatsvindt op een kleinere afstand dan 50 m van gronden die bestemd zijn als 'Waarde - Archeologie 2'.
- b. Indien uit het onder a genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning voor het bouwen zullen of kunnen worden verstoord, kan het bevoegd gezag één of meerdere van de volgende voorwaarden verbinden aan de omgevingsvergunning voor het bouwen:
 1. De verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
 2. De verplichting tot het doen van opgravingen;
 3. De verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van archeologische monumentenzorg die voldoet aan door het bevoegd gezag bij de vergunning te stellen kwalificaties.

5.3 Afwijken van de bouwregels

5.3.1 Omgevingsvergunning bouwen

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 5.2 sub a indien:

- a. het bouwwerk dient ter vervanging van een bestaand bouwwerk, waarbij de oppervlakte noch de diepte wordt uitgebreid;
- b. het bouwwerk(en) betreft die voor archeologisch onderzoek noodzakelijk zijn;
- c. de archeologische waarde van het terrein in andere beschikbare informatie afdoende is vastgesteld;
- d. het bouwwerk is gesitueerd binnen 3 m uit de fundering van een bestaand bouwwerk.

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

5.4.1 Werken en werkzaamheden

Het is verboden binnen de gronden met de bestemming 'Waarde - Archeologie 3' zonder of in afwijking van een vergunning van het bevoegd gezag (omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of van werkzaamheden) de volgende werken en werkzaamheden uit te voeren of te laten voeren:

- a. het afgraven, diepploegen, egaliseren, frezen, mengen, ontginnen, scheuren en woelen van gronden;
- b. het graven of vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren of het aanbrengen van drainage;
- c. het verwijderen van bestaande funderingen;
- d. het verlagen van het waterpeil;
- e. het tot stand brengen en/of in exploitatie brengen van boor- en pompputten;
- f. het uitvoeren van heiwerken en/of indrijven van scherpe voorwerpen in de bodem;
- g. het aanplanten van een houtopstand, waaronder begrepen een bos, boomgaard, zachtfruitopstand, (boom)kwekerij of windsingel, of het rooien daarvan waarbij stobben worden verwijderd;
- h. het aanleggen, verbreden of verharderen van wegen, voet-, ruiter- of rijwielpaden/- banen of parkeergelegenheden en het aanleggen van andere oppervlakteverhardingen;
- i. het aanleggen van nieuwe ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.

5.4.2 Uitzonderingen

Het in 5.4.1 vervatte verbod geldt niet voor:

- a. werken en werkzaamheden in de bodem tot een diepte van 0,30 m onder het bestaande maaiveld en met een oppervlakte kleiner dan 100 m² voor zover de werken en werkzaamheden plaatsvinden op een grotere afstand dan 50 m van gronden die zijn bestemd als 'Waarde – Archeologie 2'
- b. werken en werkzaamheden in de bodem met een oppervlakte kleiner dan 30 m² voor zover de werken en werkzaamheden plaatsvinden op een kleinere afstand dan 50 m van gronden die zijn bestemd als 'Waarde – Archeologie 2';
- c. werken en werkzaamheden voor zover het betreft de herplant van een bestaande houtopstand, waaronder begrepen een bos, boomgaard, zachtfruitopstand, (boom)kwekerij of windsingel;
- d. werken en werkzaamheden die het gewone onderhoud betreffen, met inbegrip van onderhouds- en vervangingswerkzaamheden van bestaande oppervlakteverhardingen, beplantingen langs wegen en bestaande tracés van kabels en leidingen;
- e. werken en werkzaamheden, indien en voor zover daarvoor, op het tijdstip van het van kracht worden van het plan, reeds een omgevingsvergunning is verleend;
- f. werken en werkzaamheden die ten tijde van het van kracht worden van het plan in uitvoering waren; werken en werkzaamheden die zijn bedoeld om de directe gevolgen van calamiteiten of plagen te beperken;
- g. werken en werkzaamheden die archeologisch onderzoek betreffen.

5.4.3 Verlening

- a. Een omgevingsvergunning zoals bedoeld in 5.4.1 kan slechts worden verleend, indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het behoud en de bescherming van de archeologische waarden van de gronden;

- b. Alvorens over de aanvraag wordt beslist, dient de aanvrager een rapport te overleggen waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld;
- c. Een rapport is niet noodzakelijk indien naar het oordeel van het bevoegd gezag de archeologische waarde van het terrein in andere beschikbare informatie afdoende is vastgesteld. Deze informatie wordt dan als een rapport beschouwd.

5.5 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk

- a. In het belang van de archeologische monumentenzorg kan het bevoegd gezag regels verbinden aan een sloopvergunning;
- b. Aan de omgevingsvergunning kan het bevoegd gezag de regel verbinden dat de sloopwerken vanaf het maaiveld en dieper worden begeleid door een deskundige wanneer de latere verstoringsdiepte dieper reikt dan 0,30 m onder maaiveld en het grondoppervlak van de werken meer bedraagt dan 100 m²;
- c. Indien tijdens de begeleiding van de sloopwerken van zeer hoge waarde worden aangetroffen, wordt hiervan onmiddellijk melding gemaakt bij het bevoegd gezag die in het belang van de archeologische monumentenzorg aanvullende voorwaarden kunnen verbinden aan de omgevingsvergunning.

Hoofdstuk 3 – Algemene regels

Artikel 6 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 7 Algemene bouwregels

7.1 Situering gebouwen

Gebouwen dienen binnen een bouwvlak gebouwd te worden.

7.2 Situering woningen

Hoofdgebouwen dienen, voor zover het woningen betreffen, met een naar de weg gekeerd gevelvlak in de bouwgrens aan de wegzijde van het bouwvlak geplaatst te worden.

7.3 Omgevingsvergunning bouwen buiten bouwgrens

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het gestelde in 7.2, ten behoeve van het niet bouwen in de bouwgrens aan de wegzijde van het bouwvlak, indien en voor zover de overschrijding van de betreffende bouwgrens niet meer bedraagt dan 1 m.

7.4 Toegelaten bouwwerken met afwijkende maten

- a. voor een bouwwerk, dat krachtens een omgevingsvergunning op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden en dat in het plan ingevolge de bestemming is toegelaten, maar waarvan de bestaande afstands-, hoogte-, inhouds- en oppervlaktewijzen afwijken van de maatvoeringsbepalingen in de bouwregels van de betreffende bestemming, geldt dat bestaande maten, die meer bedragen dan in hoofdstuk 2 zijn voorgeschreven, mogen als ten hoogste toelaatbaar worden aangehouden;
- b. ingeval van herbouw is lid a onder 1 en 2 uitsluitend van toepassing, indien de herbouw op dezelfde plaats plaatsvindt.
- c. op een bouwwerk zoals bedoeld in sub a, is het Overgangsrecht bouwwerken als opgenomen in dit plan niet van toepassing.

Artikel 8 Algemene gebruiksregels

Onder gebruik in strijd met de regels van dit plan wordt in ieder geval verstaan:

- a. gebruik als seksinrichting, zijnde een voor het publiek toegankelijke besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht of vertoningen van erotisch pornografische aard plaatsvinden en waaronder in elk geval wordt verstaan een prostitutiebedrijf, alsmede een erotische massagesalon, een seksbioscoop, een seksautomatenhal, een sekstheater of een parenclub, al dan niet in combinatie met elkaar;
- b. gebruik als escortbedrijf, zijnde een natuurlijke persoon, groep van personen of rechtspersoon die bedrijfsmatig, of in omvang alsof zij bedrijfsmatig was, prostitutie aanbiedt die op een andere plaats dan in de bedrijfsruimte wordt uitgeoefend;
- c. gebruik als smartshop, zijnde een ruimte waarin detailhandel plaatsvindt in psychotrope stoffen;
- d. gebruik als coffeeshop, zijnde een alcoholvrije horecagelegenheid waar handel in en gebruik van softdrugs plaatsvindt;
- e. gebruik als stort- en/of opslagplaats van grond en/of afval, anders dan als stort- en/of opslagplaats voor normaal gebruik;
- f. gebruik als woning, waarbij er meer woningen ontstaan dan het bestaande aantal woningen of zijn toegestaan middels deze planregels.

Artikel 9 Algemene afwijkingsregels

9.1 Maten en maatvoeringen

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van de in de regels en op de verbeelding gegeven maten, afmetingen en percentages tot niet meer dan 10% van deze gegeven maten met dien verstande dat er geen onevenredige afbreuk worden gedaan aan:

- a. het woon- en leefklimaat,
- b. de stedenbouwkundige kwaliteit van de omgeving,
- c. de waterhuishouding.

9.2 Bed & breakfast

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van de bepalingen van het plan voor de inrichting en het gebruik van woningen ten behoeve van Bed & breakfast, waaronder wordt verstaan een kleinschalige aan de woonfunctie ondergeschikte accommodatie voor uitsluitend logies en ontbijt en bedoeld voor kortstondig, wisselend recreatief verblijf, indien en voor zover:

- a. het betreft een woning, die tevens bewoond blijft;
- b. niet meer dan 3 slaapkamers, ten behoeve van maximaal 6 personen, van de betreffende woning worden ingericht en gebruikt voor Bed & breakfast;
- c. de Bed & breakfast voorziening niet functioneert als een zelfstandige woning;
- d. indien is aangetoond dat de Bed & breakfast niet gerealiseerd kan worden in de woning, kan gebruikt gemaakt worden van een bijbehorend bouwwerk;
- e. parkeren plaats vindt op eigen terrein;
- f. van tevoren in voldoende mate is verzekerd dat het beoogde gebruik geen onevenredig nadelige gevolgen heeft voor het woon- en leefklimaat van de omliggende woningen of voor de bedrijfsvoering van omliggende bedrijven.

9.3 Erkers

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van de bepalingen van het plan ten behoeve van de bouw van erkers buiten een bouwvlak, waarbij aan de volgende voorwaarden moet worden voldaan:

- a. de breedte mag niet meer bedragen dan 75% van de breedte van de voorgevel van het bijbehorende hoofdgebouw;
- b. de diepte mag niet meer bedragen dan 1,5 meter vanaf de voorgevel van het bijbehorende hoofdgebouw;
- c. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan de hoogte van de begane grondlaag van het hoofdgebouw + 0,25 meter tot een maximum van 4 meter;
- d. per perceel is maximaal 1 bijbehorend bouwwerk in de vorm van een erker toegestaan aan de voorgevel.

9.4 Grenzen en aanduidingen

Het bevoegd gezag kan, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de milieusituatie, de verkeersveiligheid, de sociale veiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, bij een omgevingsvergunning afwijken van de bepalingen van het plan ten behoeve van:

- a. het afwijken 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 redenen zijn die zich tegen de afwijking verzetten, mits de afwijking ten opzichte van hetgeen in het plan is aangegeven niet meer bedraagt dan 2,5 m;
- b. het afwijken van bouwgrenzen en overige aanduidingen in het horizontale vlak, niet zijnde bestemmingsgrenzen, indien en voor zover afwijking noodzakelijk is uit een oogpunt van doelmatig gebruik van de grond, mits de afwijking ten opzichte van hetgeen in het plan is aangegeven niet meer bedraagt dan 2,5 m;
- c. de bestemmingsbepalingen ten aanzien van de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en toestaan dat de bouwhoogte van de bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wordt vergroot tot niet meer dan 10 m.

9.5 Nutsvoorzieningen

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van de bepalingen van het plan ten behoeve van de bouw van bouwwerken voor nutsvoorzieningen zoals pompgemalen, verdeel-, regel- of transformatorruimten, telefooncentrales, telefooncellen, geldautomaten enabri's, waarvan de inhoud niet meer mag bedragen dan 50 m³ en de hoogte niet meer mag bedragen dan 3 m, alsmede voor beeldhouwwerken en daarmee gelijk te stellen kunstzinnige elementen met geen grotere hoogte dan 6 m en lichtmasten en vlaggenmasten met geen grotere hoogte dan 10 m.

9.6 Algemene gebruiksafwijking

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van de bepalingen van het plan voor het gebruik van een gebouw ten behoeve van een andere functie met in acht name van het volgende:

- a. de functie verandering in oppervlakte niet meer bedraagt dan 1.500 m²;
- b. het gebruik als seksinrichting, escortbureau, sekswinkel en prostitutiebedrijf niet is toegestaan;
- c. er geen (milieu)belemmering plaatsvindt voor omliggende functies en bedrijven;
- d. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van het woon- en leefmilieu;
- e. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de verkeersveiligheid;
- f. er geen onevenredige verkeers- en parkeeroverlast voor de omgeving ontstaat;
- g. parkeren plaatsvindt op eigen terrein, tenzij aangetoond wordt dat er voldoende parkeergelegenheid is in de directe omgeving;
- h. geen buitenopslag plaatsvindt.

9.7 Kleinschalig wonen met zorg

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van de regels voor het verlenen van huisvesting van kleinschalig wonen met zorg. Het verzoek voor kleinschalig wonen met zorg moet voldoen aan de volgende criteria:

- a. de grootte van het kleinschalig wonen met zorg moet afgestemd zijn op de omgeving en de beoogde doelgroep;
- b. er is sprake van een langdurend verblijf;

- c. er mag geen sprake zijn van een te grote clustering van kleinschalige woonvormen;
- d. kleinschalige woonvormen zijn op bedrijventerreinen niet toegestaan;
- e. er mag geen onevenredige verkeers- en parkeeroverlast voor de omgeving ontstaan;
- f. er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van het woon- en leefmilieu.

9.8 Bouwwerken, geen gebouw zijnde

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van de bepalingen van het plan voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouw zijnde, zoals zwembaden, speeltoestellen, geluidsschermen, antennes, lichtmasten, vlaggenmasten, reclame-uitingen, zonnepanelen, pergola's, (beeldende) kunstwerken, verkeersborden met in acht name van het volgende:

- a. bouwwerken, geen gebouw zijnde niet hoger mogen zijn dan 5 meter, met uitzondering van:
 - 1. zonnepanelen tot maximaal 2 meter;
 - 2. pergola's tot maximaal 2,5 meter;
 - 3. antennes, lichtmasten en vlaggenmasten tot maximaal 10 meter;
- b. de oppervlakte niet meer bedraagt dan 50m²;
- c. een zwembad mag al dan niet overdekt zijn met een maximale hoogte van 2 meter en moet binnen het erf gelegen zijn;
- d. er geen (milieu)belemmering plaatsvindt voor omliggende functies en bedrijven;
- e. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van het woon- en leefmilieu.

9.9 Dakterrassen

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van de bepalingen van het plan voor het bouwen van dakterrassen met in acht name van het volgende:

- a. dakterrassen niet gerealiseerd mogen worden op vrijstaande bijgebouwen;
- b. dakterrassen bereikbaar zijn via een deur vanuit een ruimte op diezelfde verdieping;
- c. dakterrassen zijn toegestaan op minimaal 1 meter achter de voorgevel;
- d. Er een afstand is van minimaal 2 meter tussen het dakterras en een perceelgrens.

9.10 Bijbehorende bouwwerken

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van de bepalingen van het plan voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken met in acht name van het volgende:

- a. het bouwen van bijbehorende bouwwerken niet tot gevolg heeft dat, het aansluitend terrein dan wel de oppervlakte die op grond van het bestemmingsplan voor bebouwing in aanmerking komt, de maximale oppervlakte in onderstaande tabel wordt overschreden:

<u>Totale perceelsgrootte</u>	<u>Maximum oppervlak aan bijbehorende bouwwerken</u>
tot 500 m ²	75 m ²

vanaf 500m ² tot 1500m ²	100 m ²
vanaf 1500m ²	150 m ²

- b. de goothoogte van bijbehorende bouwwerken maximaal 3 meter bedraagt en de bouwhoogte maximaal 6 meter;
- c. bijbehorende bouwwerken op minimaal 1 meter achter de voorgevel van het hoofdgebouw worden gebouwd;
- d. indien niet op de perceelgrens wordt gebouwd, moet het bijbehorend bouwwerk op minimaal 1 meter van de zijdelingse perceelgrens worden gebouwd;
- e. voor overkappingen geldt specifiek, dat:
 - 1. De oppervlakte bedraagt maximaal 30m²;
 - 2. De bouwhoogte bedraagt maximaal 3 meter;
- f. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van het woon- en leefmilieu;
- g. er geen (milieu)belemmering plaatsvindt voor omliggende functies en bedrijven;
- h. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de verkeersveiligheid.

9.11 Plaatsen gebouwen buiten het bouwvlak

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van de bepalingen van het plan voor het plaatsen gebouwen buiten het bouwvlak, met in acht name van het volgende:

- a. het aantal woningen mag niet wijzigen;
- b. het moet aansluiten op een bestaand bouwvlak;
- c. de nieuwe plaats van het gebouw moet passend zijn binnen het bestaande verkavelingspatroon;
- d. er geen landschappelijke, ruimtelijke, stedenbouwkundige en milieuhygiënische belemmeringen zijn.

Artikel 10 Algemene wijzigingsregels

10.1 Archeologische waarden

10.1.1 Verwijderen dubbelbestemming

Burgemeester en wethouders kunnen het plan, met inachtneming van het bepaalde in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening, wijzigen ten aanzien van de gronden met de bestemmingen 'Waarde – Archeologie 3' waarbij de bestemming geheel of gedeeltelijk vervalt indien op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat op de betreffende gronden geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn, dan wel er niet langer archeologische begeleiding of zorg nodig is.

10.1.2 Toevoegen dubbelbestemming

Burgemeester en wethouders kunnen het plan, met inachtneming van het bepaalde in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening, wijzigen waarbij gronden alsnog worden bestemd tot 'Waarde – Archeologie 2' indien uit archeologisch onderzoek blijkt dat ter plaatse behoudenswaardige archeologische waarden aanwezig zijn.

10.2 Wijziging van maten en maatvoeringen

Burgemeester en wethouders kunnen het plan, met inachtneming van het bepaalde in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening, B&W wijzigen ten behoeve van het verruimen van maten, afmetingen en percentages tot niet meer dan 10% met dien verstande dat er geen onevenredige afbreuk worden gedaan aan:

- a. het woon- en leefklimaat,
- b. de stedenbouwkundige kwaliteit van de omgeving,
- c. de waterhuishouding.

10.3 Nutsvoorzieningen

Burgemeester en wethouders kunnen het plan, met inachtneming van het bepaalde in artikel 3.6 lid 1 sub a van de Wet ruimtelijke ordening, wijzigen waarbij gronden worden bestemd voor de bouw van bouwwerken voor verdeel-, regel- en transformatorruimten, met dien verstande dat:

- a. de bouwhoogte niet meer dan 5 m mag bedragen;
- b. de inhoud niet meer dan 150 m³ mag bedragen.

10.4 Wetgevingszone – wijzigingsgebied wegbestemmen woningbouw

Het wijzigen van de bestemming ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingszone - wijzigingsgebied wegbestemmen woningbouw' is uitsluitend mogelijk indien voldaan is aan een van de volgende voorwaarden:

1. binnen 3 jaar na onherroepelijkheid van dit bestemmingsplan een start is gemaakt met de bouw van de woning of woningen, maar niet is afgerond, of;
2. binnen 3 jaar na onherroepelijkheid van dit bestemmingsplan geen woning of woningen zijn opgericht, of;
3. binnen 3 jaar na onherroepelijkheid van dit bestemmingsplan de woning of woningen niet in gebruik zijn genomen;
4. bij een deels gerealiseerd bestemmingsplan voor woningen, worden alleen die woningen wegbestemd die niet voldoen aan bovengenoemde voorwaarden a, b en c;
5. de bestemming wijzigt naar de bestemming uit het meest recente voorgaand, geldende bestemmingsplan.

Hoofdstuk 4 – Overgangs- en slotregels

Artikel 11 Overgangsrecht

11.1 Overgangsrecht bouwwerken

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

11.2 Overgangsrecht gebruik

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

Artikel 12 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: regels van het bestemmingsplan 'Kerk-Avezaath, Daverhof'.