

**BESTEMMINGSPLAN
CORRECTIEVE HERZIENING NAGTEGAEL**

GEMEENTE MIDDEN-DRENTHE

COLOFON

Plannaam	Bestemmingsplan Correctieve Herziening Nagtegaei
Plannummer	-
Datum	november 2015
Status	Ontwerp
Opdrachtgever	Gemeente Midden-Drenthe
Projectteam Witpaard	Johan Drenth
Projectnummer	1731.006SW15

Inhoudsopgave

Toelichting	5
Hoofdstuk 1 Inleiding	7
1.1 Aanleiding	7
1.2 Het plangebied	7
1.3 De bij het plan behorende stukken	8
Hoofdstuk 2 Beleidskaders	9
2.1 Algemeen	9
Hoofdstuk 3 Onderzoek	11
3.1 Algemeen	11
Hoofdstuk 4 Het plan	13
Hoofdstuk 5 Toelichting op de planregels	15
Hoofdstuk 6 Economische uitvoerbaarheid	17
Hoofdstuk 7 Inspraak en overleg	19
7.1 Overleg	19
7.2 Inspraak	19
Regels	21
Hoofdstuk 1 Inleidende regels	23
Artikel 1 Begrippen	23
Artikel 2 Wijze van meten	28
Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels	29
Artikel 3 Werking	29
Artikel 4 Wonen - 1	30
Artikel 5 Wonen - 3	36
Hoofdstuk 3 Algemene regels	41
Artikel 6 Anti-dubbeltelregel	41
Artikel 7 Algemene bouwregels	42
Artikel 8 Algemene gebruiksregels	43
Artikel 9 Algemene aanduidingsregels	44
Artikel 10 Algemene afwijkingsregels	45
Artikel 11 Overige regels	46
Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels	47
Artikel 12 Overgangsrecht	47
Artikel 13 Slotregel	48
Bijlagen bij de regels	49
Bijlage 1 Staat van Bedrijfsactiviteiten Functiemenging	51

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Het voorliggende bestemmingsplan heeft betrekking op gronden die nu worden geregeld door het bestemmingsplan "Nagtegael". Voor bepaalde onderdelen blijkt het plan enkele onjuistheden te bevatten, die met de voorliggende bestemmingsplanherziening worden hersteld.

De aanpassingen betreffen het volgende:

- het opschuiven van een grens tussen twee bestemmingen met een paar meter (op de verbeelding);
- het opnemen van een maximum aantal wooneenheden voor twee bouwvlakken (op de verbeelding);
- het verruimen van het maximum aantal aaneen te bouwen wooneenheden voor één bouwvlak (op de verbeelding);
- in de regels het aanpassen van een bepaling en het toevoegen van een bepaling.

Op basis van het geldende bestemmingsplan zijn de voorgenomen aanpassingen niet mogelijk. Het geldende bestemmingsplan dient hiervoor herzien te worden. Het voorliggende bestemmingsplan is de juridisch-planologische regeling die de voorgenomen aanpassingen mogelijk maakt.

1.2 Het plangebied

Het plangebied betreft de gronden van de woonwijk Nagtegael en een aantal woningen aan Smalbroek en is gelegen aan de zuidzijde van de kern Beilen.

De plangrens betreft dezelfde plancontour als van het "moederplan" (oorspronkelijke bestemmingsplan "Nagtegael". In het voorliggende bestemmingsplan worden alleen de bestemmingen opgenomen van de locaties waar daadwerkelijk een aanpassing plaatsvindt.

Op de afbeelding "Ligging plangebied" is de plangrens van het voorliggende bestemmingsplan opgenomen.



Afbeelding: Ligging plangebied

1.3

De bij het plan behorende stukken

Het bestemmingsplan "Correctieve Herziening Nagtegae" bestaat uit de volgende stukken:

- verbeelding, digitaal en analoog (plankaart schaal 1:1.000) (NL.IMRO.1731.CorHerNagtegae-ONT1);
- planregels.

De verbeelding geeft inzicht in de bestemmingen van de in het plangebied gelegen gronden en de daar te bouwen opstallen. Het plan kent een gedetailleerde planopzet.

In de toelichting op het plan zijn de aan het plan ten grondslag liggende gedachten en een beschrijving van de planopzet weergegeven. De beschrijving van de uitvoerbaarheid sluit de toelichting af.

Hoofdstuk 2 Beleidskaders

2.1 Algemeen

In dit hoofdstuk wordt in beginsel het relevante beleid op nationaal, provinciaal en gemeentelijk niveau beschreven.

Aangezien het "moederplan" recentelijk is vastgesteld, wordt derhalve navolgend met een hyperlink verwezen naar dat bestemmingsplan: bestemmingsplan "Nagtegael".

Hoofdstuk 3 Onderzoek

3.1 Algemeen

Ingevolge artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening wordt in dit hoofdstuk een beschrijving opgenomen van het verrichte onderzoek naar ter zake doende feiten.

Aangezien het "moederplan" recentelijk is vastgesteld, wordt derhalve navolgend met een hyperlink verwezen naar dat bestemmingsplan: bestemmingsplan "Nagtegael".

Hoofdstuk 4 Het plan

Het voorliggende bestemmingsplan voorziet in beperkte, kleinschalige aanpassingen van het geldende bestemmingsplan "Nagtegael".

Ten opzichte van het geldende plan wordt op de verbeelding een grens tussen twee bestemmingen een paar meter opgeschoven. Door deze wijziging kan de grond effectiever worden benut. Door de grens enkele meters te verschuiven kan op die plaats in het plangebied een extra woning worden gebouwd. Het aantal woningen in het gehele plan neemt echter niet toe, omdat het maximum aantal woningen binnen die bestemming onveranderd blijft.

Daarnaast zijn er op de verbeelding twee bouwvlakken waar geen maximum aantal wooneenheden is opgenomen en waar dit wel zou moeten, daarom is voor beide vlakken een maximum van 12 stuks opgenomen.

Verder is op de verbeelding een bouwvlak waarin het aantal aaneen te bouwen woningen wordt aangepast van 7 stuks naar 10 stuks. Op die plek blijft het maximum aantal woningen ongewijzigd.

Tevens is in de regels van 'Wonen - 3' een bepaling aangepast en een bepaling toegevoegd. In de bouwregels is het woord "diepte" vervangen door "breedte" (in het moederplan betreft dat artikel 12.2.1 sub g) en is daarbij ook toegevoegd dat indien de bestaande breedte meer bedraagt deze is toegestaan. Daarnaast is een bepaling toegevoegd die bepaalt dat de diepte van een hoofdgebouw maximaal 12 meter mag bedragen, dan wel de bestaande diepte indien deze meer bedraagt. Hierdoor zijn ook de afwijkingsregels aangepast, in verband met de verwijzingen.

De stedenbouwkundige uitgangspunten en ruimtelijke structuren, zoals beschreven weergegeven in bestemmingsplan "Nagtegael", blijven van toepassing.

Hoofdstuk 5 Toelichting op de planregels

Het plan is op verschillende manieren een partiële herziening. Dat betekent dat "Nagtegael" van 27 juni 2013 van toepassing blijft, behalve voor de onderdelen die in dit plan zijn opgenomen. In artikel 3 van de regels is de werking geregeld:

- a. Op de plaats waar op de verbeelding de bestemming '**Wonen - 1**' is opgenomen, treedt het onderhavige bestemmingsplan in de plaats van het bestemmingsplan "Nagtegael", met dien verstande dat de gebiedsaanduidingen uit het bestemmingsplan "Nagtegael" uit 2013 van toepassing blijven; het betreft de gebiedsaanduiding 'geluidzone - spoor'. Voor dit onderdeel blijft het plan 'Nagtegael' uit 2013 van toepassing.
- a. Op de plaats waar op de verbeelding de bestemming '**Wonen - 3**' is opgenomen, treedt het onderhavige bestemmingsplan in de plaats van het bestemmingsplan "Nagtegael", met dien verstande dat de gebiedsaanduidingen uit het bestemmingsplan "Nagtegael" uit 2013 van toepassing blijven; het betreft de gebiedsaanduidingen 'geluidzone - spoor' en 'veiligheidszone - vervoer gevaarlijke stoffen'. Voor deze onderdelen blijft het plan "Nagtegael" uit 2013 van toepassing.
- b. Voor de gronden die in het bestemmingsplan "Nagtegael" de bestemming 'Wonen-3' hebben, worden de regels gewijzigd in de in **Artikel 5** opgenomen regels voor '**Wonen - 3**'. In de bouwregels voor hoofdgebouwen:
 1. is een onderdeel g ingevoegd onder vernummering van de overige onderdelen;
 2. is in onderdeel h (eerst g) het woord 'diepte' veranderd in 'breedte' en is de bestaande breedte als maximale breedte toegevoegd voor de woningen met een grotere bestaande breedte.

De vernummering is verwerkt in de overige onderdelen.

Hoofdstuk 6 Economische uitvoerbaarheid

Exploitatieverplichting

Bij de voorbereiding van een ontwerpbestemmingsplan dient op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) in de plantoelichting van een bestemmingsplan minimaal inzicht te worden gegeven in de economische uitvoerbaarheid van het plan. Tevens is met de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening de verplichting ontstaan om, indien sprake is van ontwikkelingen waarvoor de gemeente redelijkerwijs kosten moet maken, bijvoorbeeld voor de aanleg van voorzieningen van openbaar nut, en de plankosten, deze moeten kunnen worden verhaald op de initiatiefnemer c.q. ontwikkelaar. Een en ander dient te worden vastgelegd in privaatrechtelijke overeenkomsten met iedere grondeigenaar. Als er met een grondeigenaar geen overeenkomst is gesloten en het kostenverhaal niet anderszins is verzekerd, dient een exploitatieplan te worden opgesteld welke tegelijkertijd met het bestemmingsplan moet worden vastgesteld.

Anterieure overeenkomst

In het kader van het "moederplan" is een anterieure overeenkomst gesloten tussen de gemeente en de ontwikkelaars. Deze blijft onverkort van kracht.

Conclusie

Gezien het voorgaande wordt het plan financieel uitvoerbaar geacht.

Hoofdstuk 7 Inspraak en overleg

7.1 Overleg

Bij de voorbereiding van een bestemmingsplan moet overleg worden gepleegd met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen die in het plan in het geding zijn.

Het ontwerpbestemmingsplan wordt aan de daartoe aangegeven instanties toegezonden. De resultaten daarvan zullen te zijner tijd in deze paragraaf worden opgenomen.

7.2 Inspraak

Aangezien het voorliggende plan slechts en beperkte aanpassing betekent ten opzichte van het vastgestelde "moederplan" is afgezien van een inspraakprocedure en is direct het ontwerpbestemmingsplan ter visie gelegd.

november 2015.

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan

het bestemmingsplan "**Correctieve Herziening Nagtegael**" van de gemeente Midden-Drenthe;

1.2 bestemmingsplan

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.1731.CorHerNagtegael-ONT1 met de bijbehorende regels (en eventuele bijlagen);

1.3 aan- of uitbouw

een gebouw, dat in bouwkundig opzicht qua massa en vorm ondergeschikt is aan het hoofdgebouw maar functioneel één geheel vormt met het hoofdgebouw;

1.4 aanduiding

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

1.5 aanduidingsgrens

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

1.6 aanduidingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde aanduiding;

1.7 aaneengebouwde bebouwing

bebouwing welke wordt gekenmerkt door een rij van minimaal drie aan elkaar gebouwde hoofdgebouwen;

1.8 aan huis verbonden bedrijfsactiviteiten

het verlenen van diensten c.q. het uitoefenen van ambachtelijke –geheel of overwegend door middel van handwerk uit te oefenen– bedrijvigheid, waarvan de aard, omvang en uitstraling zodanig zijn, dat de activiteiten in de woning en/of de daarbij behorende bijgebouwen, met behoud van de woonfunctie ter plaatse, kan worden uitgeoefend;

1.9 aan huis verbonden beroep

het beroep van: accountant, administratieconsulent, advocaat, apotheker, architect, assurantiebemiddelaar, belastingconsulent, bouwkundig architect, dierenarts, fysiotherapeut, gerechtsdeurwaarder, huisarts, interieurarchitect, logopedist, makelaar in onroerend goed, medisch specialist, notaris, oefentherapeut, organisatieadviseur, raadgevend ingenieur, registeraccountant, specialist, tandarts, tandartsspecialist, tuin- en landschapsarchitect, verloskundige, gastouder, dan wel naar de aard daarmee gelijk te stellen beroep, dat, in combinatie met de woonfunctie als hoofdfunctie, kan worden uitgeoefend in een hoofdgebouw en/of bijgebouw(en) en dat is (die zijn) bestemd voor het wonen;

1.10 achtererf

gedeelte van het erf dat aan de achterzijde van het gebouw is gelegen;

1.11 afhankelijke woonruimte

een aanbouw c.q. een vrijstaand gebouw waarin één of meerdere hulpbehoevenden vanuit het oogpunt van mantelzorg zijn gehuisvest en dat qua ligging een ruimtelijke eenheid vormt met de woning;

- 1.12 bebouwing**
één of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- 1.13 bed and breakfast**
het tegen vergoeding verstrekken van logies waarbij de Bed & Breakfast-eenheden enkel zijn ingericht als nachtverblijf en er in totaal maximaal 6 personen mogen verblijven;
- 1.14 beperkt kwetsbaar object**
een object waarvoor ingevolge het Besluit externe veiligheid inrichtingen een richtwaarde voor het risico c.q. een risicoafstand is bepaald, waarmee rekening moet worden gehouden;
- 1.15 beroeps- of bedrijfsvloeroppervlakte**
de totale vloeroppervlakte van de ruimte die wordt gebruikt voor een aan huis verbonden beroep c.q. een (dienstverlenend) bedrijf of een dienstverlenende instelling, inclusief opslag- en administratieruimten en dergelijke;
- 1.16 bestaand bij gebruiksvoorschriften / bestemmingsbepalingen**
het gebruik dat bestaat ten tijde van het van kracht worden van het betreffende gebruiksverbod, met uitzondering van gebruik dat in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan;
- 1.17 bestaand bouwwerk**
een bouwwerk, dat ten tijde van terinzagelegging van het ontwerp van dit plan bestaat, wordt gebouwd, dan wel nadien krachtens een omgevingsvergunning, waarvoor de aanvraag voor dat tijdstip is ingediend, kan worden gebouwd;
- 1.18 bestemmingsgrens**
de grens van een bestemmingsvlak;
- 1.19 bestemmingsvlak**
een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;
- 1.20 bijgebouw**
een gebouw, dat in bouwkundig opzicht qua massa en vorm ondergeschikt is aan een op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw en ten dienste staat van het hoofdgebouw, vrijstaand dan wel aangebouwd;
- 1.21 bouwen**
het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk, alsmede het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen van een standplaats;
- 1.22 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 onderbouw en zolder;
- 1.23 bouwperceel**
een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten;
- 1.24 bouwperceelgrens**
een grens van een bouwperceel;
- 1.25 bouwvlak**
een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde zijn toegelaten;

- 1.26 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;
- 1.27 cultuurgrond**
grasland, akkerbouw- en tuinbouwgronden, die bedrijfsmatig dan wel hobbymatig in gebruik zijn;
- 1.28 dagrecreatief medegebruik**
een recreatief gebruik van gronden dat ondergeschikt is aan de functie van de bestemming waarbinnen dit recreatieve gebruik is toegestaan;
- 1.29 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;
- 1.30 dienstverlenend bedrijf**
een bedrijf of instelling waarvan de werkzaamheden bestaan uit het verlenen van economische en maatschappelijke diensten aan derden, waaronder zijn begrepen kapperszaken, schoonheidsinstituten, fotostudio's, galerieën en naar de aard daarmee gelijk te stellen bedrijven en inrichtingen, evenwel met uitzondering van een garagebedrijf en een seksinrichting;
- 1.31 eerste bouwlaag**
de bouwlaag op de begane grond;
- 1.32 erf**
al dan niet bebouwd perceel, of een gedeelte daarvan, dat direct is gelegen bij een gebouw en dat in feitelijk opzicht is ingericht ten dienste van het gebruik van dat gebouw, en, voor zover dit bestemmingsplan deze inrichting niet verbiedt;
- 1.33 erker**
een uitbouw van de gevel van het hoofdgebouw;
- 1.34 gebouw**
elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;
- 1.35 gebruiken**
het doen gebruiken, laten gebruiken en in gebruik geven;
- 1.36 geluidbelasting vanwege het wegverkeer**
de etmaalwaarde van het equivalente geluidsniveau in dB(A) op een bepaalde plaats, veroorzaakt door het gezamenlijke wegverkeer op een bepaald weggedeelte of een combinatie van weggedeelten, zoals bedoeld in de Wet geluidhinder en/of Besluit geluidhinder;
- 1.37 geluidsgevoelige functies**
in een gebouw of op een terrein aanwezige functies die maken dat een gebouw of terrein als geluidsgevoelig object wordt aangemerkt;
- 1.38 geluidsgevoelig object**
een gebouw dat dient ter bewoning of andere geluidsgevoelige gebouwen of terreinen, zoals bedoeld in de Wet geluidhinder en/of Besluit geluidhinder;
- 1.39 geluidwerende voorzieningen**
voorzieningen ten behoeve van de wering of reducering van geluid(soverlast), zoals een geluidswal en een geluidscherm;

- 1.40 hoekwoning**
een woning op een bouwperceel, gelegen op de hoek van twee wegen;
- 1.41 hogere grenswaarde**
een bij een bestemmingsplan in acht te nemen maximale waarde voor de geluidsbelasting van geluidsgevoelige objecten, die hoger is dan de voorkeurswaarde en die in een concreet geval kan worden vastgesteld op grond van de Wet geluidhinder en/of het Besluit geluidhinder;
- 1.42 hoofdgebouw**
een gebouw, dat op een bouwperceel in bouwkundig opzicht qua massa en vorm, dan wel gelet op de bestemming als belangrijkste gebouw valt aan te merken;
- 1.43 horeca**
een bedrijf of instelling waar bedrijfsmatig dranken en/of etenswaren voor gebruik ter plaatse worden verstrekt en/of waarin bedrijfsmatig logies wordt verstrekt;
- categorie 1:
een horecabedrijf, waarin hoofdzakelijk maaltijden worden verstrekt en waar doorgaans geen overlast voor het leefklimaat wordt veroorzaakt, zoals restaurants, hotels en pensions en een horecabedrijf dat vooral is gericht op het overdag en 's avonds verstrekken van in hoofdzakelijk alcoholvrije dranken en eenvoudige etenswaren zoals ijssalons, croissanterieën, lunchrooms en naar de aard en openingstijden daarmee gelijk te stellen horecabedrijven;
 - categorie 2:
een horecabedrijf, waar meestal in hoofdzaak alcoholische dranken worden verstrekt en/of waarvan de exploitatie doorgaans overlast voor het leefklimaat kan veroorzaken en een grote druk op de openbare orde met zich meebrengt, zoals cafés, bars, snackbars en cafetaria's;
 - categorie 3:
een horecabedrijf dat voornamelijk gericht is op het 's avonds en 's nachts verstrekken van (alcoholische) dranken en waar tevens gelegenheid wordt geboden tot dansen of vergelijkbaar vermaak, zoals een bardancing, zalencentrum, discotheek en/of een naar de aard en invloed op de omgeving daarmee gelijk te stellen horecabedrijf;
- 1.44 kap**
een dakafdekking onder hoek van meer dan 5 graden met het horizontale vlak;
- 1.45 maatschappelijke voorzieningen**
educatieve, sociaal-medische, sociaal-culturele, levensbeschouwelijke voorzieningen, sportvoorzieningen en recreatieve voorzieningen, kinderopvang, buitenschoolse opvang, peuterspeelzalen, een dorpshuis/buurthuis, en detailhandel ten dienste van deze voorzieningen, voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening, alsook ondergeschikte detailhandel ten dienste van deze voorzieningen;
- 1.46 mantelzorg**
het bieden van zorg aan een ieder die hulpbehoevend is op het fysieke, psychische en/of sociale vlak en op vrijwillige basis en buiten organisatorisch verband;
- 1.47 openbare nutsvoorziening**
voorzieningen ten behoeve van een op het openbare net aangesloten voorziening van algemeen nut (gas, water, elektra, etc.), het telecommunicatieverkeer, het openbaar vervoer en/of het wegverkeer;
- 1.48 overkapping**
een bouwwerk voorzien van een plat dak dan wel een kap en met maximaal één wand is uitgevoerd;

- 1.49 peil**
a. bij ligging aan een weg: de kruin van de weg;
b. bij ligging aan een anderszins verhard terrein: de bovenkant van dat terrein;
c. bij ligging anders dan een weg of verhard terrein: het maaiveld;
d. bij aan- of uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bij of aan een bestaande woning de bestaande peilmaat van de woning of het maaiveld;
- 1.50 risicogevoelig bouwwerk c.q. object**
een bouwwerk c.q. object, waaronder terreinen, die bestemd zijn voor het regelmatig verblijf van mensen, al dan niet gedurende een gedeelte van de dag;
- 1.51 risicovolle inrichting**
een inrichting, bij welke ingevolge het besluit Externe veiligheid inrichtingen een grenswaarde, een richtwaarde voor het risico c.q. een risicoafstand moet worden aangehouden bij het in het bestemmingsplan toelaten van kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten;
- 1.52 seksinrichting**
een voor het publiek toegankelijke, besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in de omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotisch/pornografische aard plaatsvinden. Onder een seksinrichting worden in ieder geval verstaan een prostitutiebedrijf, alsmede een erotische massagesalon, een seksbioscoop, seksautomatenhal, sekstheater of een parenclub, al dan niet in combinatie met elkaar;
- 1.53 twee-aaneen bebouwing**
bebouwing in halfvrijstaande en/of geschakelde hoofdgebouwen, waarvan het hoofdgebouw aan maximaal één zijde grenst aan een ander hoofdgebouw en daardoor aan één zijde in de perceelsgrens is gebouwd;
- 1.54 voorgevel**
de naar de weg gekeerde gevel van een woning of, indien een woning met meer dan één zijde naar de weg is gekeerd, de als zodanig door burgemeester en wethouders aan te wijzen gevel(s);
- 1.55 voorgevelrooilijn**
de voorgevelrooilijn is de naar de openbare weg gekeerde bouwvlakgrens, en bij een hoekwoning de als zodanig door burgemeester en wethouders aan te wijzen aan te wijzen bouwvlakgrens;
- 1.56 vrijstaand bijgebouw**
een niet met het (hoofd)gebouw verbonden gebouw, dat zowel ruimtelijk als functioneel ondergeschikt is aan het op hetzelfde bouwperceel gelegen (hoofd)gebouw en ten dienste staat van dat (hoofd)gebouw;
- 1.57 vrijstaande (hoofd)bebouwing**
bebouwing waarbij de hoofdgebouwen aan beide zijden niet in de perceelsgrens zijn gebouwd;
- 1.58 voorkeursgrenswaarde**
de bij een bestemmingsplan in acht te nemen maximale waarde voor de geluidsbelasting van de geluidsgevoelige objecten, zoals deze rechtstreeks kan worden afgeleid uit de Wet geluidhinder en/of het Besluit geluidhinder;
- 1.59 woning**
een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 afstand tot de grens van een bouwperceel:

de kortste afstand vanaf enig punt van een bouwwerk tot de grens van een bouwperceel.

2.2 bebouwd oppervlak van een bouwperceel

de oppervlakte van alle op een bouwperceel aanwezige bouwwerken tezamen.

2.3 breedte, diepte c.q. lengte van een bouwwerk

tussen de buitenwerkse hoofdgevelvlakken en/of de harten van gemeenschappelijke scheidingsmuren.

2.4 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.

2.5 dakhelling:

langs het dakvlak gemeten ten opzichte van het horizontale vlak (dakhellingregels zijn niet van toepassing op de horizontale gedeelten van afgeknotte daken, de bovenste dakvlakken van mansarde kappen en op dakvlakken welke niet evenwijdig aan de noklijn zijn gelegen).

2.6 goothoogte van een bouwwerk:

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

2.7 inhoud van een bouwwerk:

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

2.8 oppervlakte van een bouwwerk:

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

2.9 oppervlakte van een overkapping:

tussen de buitenwerkse constructiedelen, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk;

2.10 ondergeschikte bouwonderdelen:

bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen, worden ondergeschikte bouwdelen als:

- a. plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten;
 - b. erkers die voldoen aan de bouwregels;
 - c. overstekende daken en/of luifels kleiner dan 0,75 m;
 - d. balkons die minder dan 1 m buiten de gevel steken;
- buiten beschouwing gelaten.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Werking

Het bestemmingsplan 'Nagtegael', vastgesteld op 27 juni 2013, blijft van toepassing op de gronden die zijn gelegen binnen onderhavig plangebied, met dien verstande dat:

- a. ter plaatse van de bestemming **'Wonen - 1'** het onderhavige bestemmingsplan in de plaats treedt van het bestemmingsplan 'Nagtegael', met dien verstande dat de gebiedsaanduidingen uit het bestemmingsplan 'Nagtegael' van 27 juni 2013 van toepassing blijven;
- b. ter plaatse van de bestemming **'Wonen - 3'** het onderhavige bestemmingsplan in de plaats treedt van het bestemmingsplan 'Nagtegael', met dien verstande dat de gebiedsaanduidingen uit het bestemmingsplan 'Nagtegael' van 27 juni 2013 van toepassing blijven;
- c. voor de gronden die in het bestemmingsplan 'Nagtegael' de bestemming 'Wonen-3' hebben de regels worden gewijzigd in de in **Artikel 5** opgenomen regels voor **'Wonen - 3'**.

Artikel 4 Wonen - 1

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor '**Wonen - 1**' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen, al dan niet in combinatie met ruimte voor aan huis verbonden beroepen; met daaraan ondergeschikt;
- b. groenvoorzieningen;
- c. infrastructurele voorzieningen;
- d. openbare nutsvoorzieningen;
- e. water en waterhuishoudkundige voorzieningen; met daarbij behorende:
- f. tuinen, erven en terreinen.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. de hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- b. de voorgevel van een hoofdgebouw mag uitsluitend in de voorgevelrooilijn worden gebouwd;
- c. aanvullende nieuwbouw van woningen is niet toegestaan, met uitzondering van aanvullende nieuwbouw ter plaatse van de aanduiding '**maximum aantal wooneenheden**', waarbij geldt dat het totaal aantal woningen niet meer mag bedragen dan ter plaatse van deze aanduiding is aangegeven;
- d. ter plaatse van de aanduidingen '**vrijstaand**', '**twee-aaneen**' en '**aaneengebouwd**' mag een hoofdgebouw worden gebouwd in de aangegeven bebouwingstypen;
- e. ter plaatse van de aanduiding '**maximum aantal aaneen te bouwen wooneenheden**' mag maximaal het genoemde aantal woningen aaneen worden gebouwd;
- f. de afstand van een hoofdgebouw of een blok van aaneengebouwde hoofdgebouwen tot de zijdelingse bouwperceelgrens bedraagt ten minste 3 m, dan wel de bestaande afstand indien deze minder is;
- g. de diepte van een hoofdgebouw bedraagt ten hoogste 12 m, dan wel de bestaande diepte indien deze meer bedraagt;
- h. de breedte van een hoofdgebouw bedraagt ten hoogste:
 - 1. 15 m bij vrijstaande woningen;
 - 2. 9 m bij halfvrijstaande en/of geschakelde woningen;
 - 3. 7 m bij aaneengebouwde woningen;
 - 4. de bestaande breedte indien deze meer bedraagt;
- i. de dakhelling bedraagt ten minste 30° en ten hoogste 60°, dan wel de bestaande dakhelling indien deze meer of minder bedraagt;
- j. de goot- en bouwhoogte bedraagt ten hoogste wat is aangegeven ter plaatse van de aanduiding '**maximale goot- en bouwhoogte (m)**' of de aanduiding '**maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)**', dan wel de bestaande hoogte indien deze meer bedraagt.

4.2.2

Aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen

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

- a. de gezamenlijke oppervlakte van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen mag ten hoogste 110% van het grondoppervlak van het hoofdgebouw bedragen, met dien verstande dat:
 1. de gezamenlijke oppervlakte van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen op het achtererf ten hoogste 50% van het achtererf mag bedragen;
 2. onverminderd het bepaalde onder a.1 de gezamenlijke oppervlakte van aan- en uitbouwen, aangebouwde bijgebouwen en aangebouwde overkappingen ten hoogste 80% van het oppervlak van het hoofdgebouw mag bedragen;
 3. onverminderd het bepaalde in onder a.1 en a.2 de oppervlakte van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen ten hoogste 85 m² mag bedragen;
- b. indien de oppervlakte van het hoofdgebouw kleiner is dan 63 m² mag de gezamenlijke oppervlakte van aan- en uitbouwen, aangebouwde bijgebouwen en aangebouwde overkappingen ten hoogste 50% van het achtererf bedragen met een maximum van 50 m²;
- c. de breedte van een aan- en uitbouw, aangebouwd bijgebouw of aangebouwde overkapping naast het hoofdgebouw mag ten hoogste de helft van de breedte van de voorgevel van het hoofdgebouw bedragen, met een maximum van 7,5 m. Indien het hoofdgebouw in de voorgevel smaller is dan 7 m, mag de breedte van een aan- of uitbouw, aangebouwd bijgebouw of aangebouwde overkapping ten hoogste 3,5 m bedragen;
- d. de bouwhoogte van platte aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen mag ten hoogste 3 m bedragen;
- e. de goothoogte van aan- en uitbouwen, aangebouwde bijgebouwen en aangebouwde overkappingen bedraagt ten hoogste de goothoogte van het hoofdgebouw met dien verstande dat de goothoogte ten hoogste 3,3 m mag bedragen;
- f. de bouwhoogte van aan- of uitbouwen, aangebouwde bijgebouwen en aangebouwde overkappingen mag ten hoogste 7 m bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte minimaal 1 m lager is dan de bouwhoogte van het hoofdgebouw;
- g. de goot- en boeihoogte van vrijstaande bijgebouwen en overkappingen mag ten hoogste 3 m bedragen;
- h. de bouwhoogte van vrijstaande bijgebouwen en overkappingen mag ten hoogste 6,6 m bedragen;
- i. een erker mag de bouwgrens/bouwvlak/voorgevelrooilijn overschrijden, mits de afstand van de voorgevel van de erker tot de perceelsgrens minimaal 3,5 m bedraagt;
- j. de breedte van de erker mag, buitenwerks gemeten, ten hoogste 50% van de breedte van de gevel van het hoofdgebouw waarin de erker geplaatst wordt bedragen;
- k. de diepte van de erker mag, buitenwerks gemeten, ten hoogste 1,5 m bedragen;
- l. de bouwhoogte van de erker mag ten hoogste 3 m bedragen;
- m. aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen dienen op de zijdelingse perceelgrens, dan wel op een afstand van minimaal 1 m hiervan te worden gebouwd;
- n. aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen dienen te worden gebouwd op een afstand van minimaal 1 m achter het verlengde van de voorgevel en bij hoekwoningen bovendien op een afstand van minimaal 1 m achter het verlengde van de voorgevel van het naastliggende perceel, tenzij in het bestemmingsplan anders is aangegeven;

- o. bij vrijstaande hoofdgebouwen dienen de aan- en uitbouwen, de aangebouwde bijgebouwen en de aangebouwde overkappingen zodanig te worden geplaatst dat aan één zijde een vrije strook overblijft met een breedte van minimaal 2,7 m, gerekend vanaf de zijdelingse perceelgrens;
- p. bij woningen waarvan er horizontaal meer dan twee aaneen zijn gebouwd, mag de diepte van een aan- en uitbouw, aangebouwd bijgebouw en aangebouwde overkapping achter de achtergevel van het hoofdgebouw, indien deze aan- of uitbouw, dit aangebouwde bijgebouw of deze aangebouwde overkapping breder is dan 50% van de breedte van de achtergevel van het hoofdgebouw, niet meer bedragen dan 4 m.

4.2.3 *Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

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

- a. op een bouwperceel mag maximaal 1 vlaggenmast van ten hoogste 6 m worden geplaatst;
- b. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen bedraagt tot 1 meter achter de voorgevelrooilijn ten hoogste 1 m en daarachter ten hoogste 2 m;
- c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde, bedraagt tot 1 meter achter de voorgevelrooilijn ten hoogste 1 meter en daarachter ten hoogste 3 m.

4.3 **Nadere eisen**

Burgemeester en wethouders kunnen ten behoeve van een goede woonsituatie, de milieusituatie, de verkeersveiligheid, de sociale veiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden nadere eisen stellen aan:

- a. de plaats en de afmetingen van de bebouwing;
- b. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen ten aanzien van het erf grenzend aan de openbare weg of openbaar groen.

4.4 **Afwijken van de bouwregels**

Het bevoegd gezag kan, mits de noodzaak wordt aangetoond en mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de verkeersveiligheid, de sociale veiligheid, de milieusituatie en de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden, een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in:

- a. lid **4.2.1 onder a** en toestaan dat een hoofdgebouw aan de achterzijde buiten het bouwvlak wordt gebouwd, tot ten hoogste 3 m buiten het bouwvlak, mits:
 - 1. de bouwdiepte van de vrijstaande woning in totaal ten hoogste 15 m bedraagt en die van een aan een gebouwde woning in totaal ten hoogste 12,5 m bedraagt;
 - 2. de afstand van een hoofdgebouw of een blok van aan een gebouwde hoofdgebouwen tot de achterste perceelsgrens ten minste 3 m bedraagt;
 - 3. de geluidbelasting van geluidgevoelige objecten niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde of een vastgestelde hogere grenswaarde;
 - 4. er, indien er sprake is van aan een gebouwde woningen, een stedenbouwkundige samenhang is;
- b. lid **4.2.1 onder b** en toestaan dat de voorgevel van een hoofdgebouw tot ten hoogste 3 m achter de voorgevelrooilijn wordt gebouwd, mits:
 - 1. de geluidsbelasting vanwege het verkeer hiertoe aanleiding geeft en
 - 2. er geen onevenredige afbreuk aan het bebouwingsbeeld wordt gedaan;
- c. lid **4.2.1 onder f** en toestaan dat de afstand tussen het hoofdgebouw en de zijdelingse perceelsgrens wordt verkleind, met dien verstande dat voornoemde afstand niet minder mag bedragen dan 2,5 m;

- d. lid **4.2.1 onder h** voor het vergroten van de breedte van het hoofdgebouw tot niet meer dan 110% van die breedtes;
- e. lid **4.2.1 onder j** voor het verhogen van de gegeven goot- en bouwhoogten tot niet meer dan 110% van die hoogtes;
- f. lid **4.2.2 onder b** met dien verstande dat per woning de gezamenlijke oppervlakte van de aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen ten hoogste 70 m² mag bedragen, indien een medische indicatie of mantelzorg daartoe aanleiding geeft.

4.5

Specifieke gebruiksregels

Onder strijdig gebruik met deze bestemming wordt begrepen het gebruik dat afwijkt van de bestemmingsomschrijving, waaronder in ieder geval wordt begrepen:

- a. het gebruik van vrijstaande bijgebouwen voor zelfstandige bewoning;
- b. het gebruik van een hoofdgebouw inclusief aan- en uitbouw en aangebouwd bijgebouw voor meer dan één woning;
- c. het gebruik van gronden en bouwwerken in combinatie met bedrijfsdoeleinden;
- d. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van bed and breakfast;
- e. het gebruik van de gronden en bouwwerken in combinatie met een aan huis verbonden beroep met dien verstande dat de uitoefening van een aan huis verbonden beroep wel is toegestaan voor zover de woonfunctie in overwegende mate blijft gehandhaafd en er geen ernstige hinder of afbreuk aan het woonmilieu wordt gedaan en wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:
 1. de woonfunctie in ruimtelijke en visuele zin moet primair blijven;
 2. er wordt geen ernstige hinder of afbreuk aan het woonmilieu gedaan;
 3. aan huis verbonden activiteiten ten behoeve van het beroep mogen uitsluitend inpandig worden verricht;
 4. ten hoogste 30% van de oppervlakte van hoofd- en bijgebouwen mag worden gebruikt met een maximum van 45 m²;
 5. degene die de gebruiker is van de woning moet ook degene zijn die het aan huis verbonden beroep uitoefent;
 6. de ruimtelijke uitstraling van de activiteiten qua aard, omvang en intensiteit moet verenigbaar zijn met het karakter van de omringende woonomgeving;
 7. behoudens een beperkte verkoop in het klein, in direct verband met het aan huis verbonden beroep, mag geen detailhandel plaatsvinden;
 8. het gebruik mag geen nadelige invloed hebben op de verkeersafwikkeling en de parkeersituatie ter plaatse. Uitgangspunt is dat er wordt geparkeerd op eigen terrein.

4.6

Afwijken van de gebruiksregels

Het bevoegd gezag kan, mits de noodzaak wordt aangetoond en mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de verkeersveiligheid, de sociale veiligheid, de milieusituatie en de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden, een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in:

- a. lid **4.5 onder b** en ter plaatse van de aanduiding '**specifieke vorm van wonen - splitsing**' toestaan dat een gebouw wordt gebruikt voor meer dan één woning, mits:
 1. de oppervlakte van de woning voorafgaand aan de splitsing minimaal 180 m² zal bedragen;
 2. de bestaande bouwmassa niet wordt vergroot;
 3. er voldoende parkeergelegenheid op het bijbehorende erf wordt aangelegd;
 4. is aangetoond dat er geen sprake is van onevenredige schade voor de aangrenzende (agrarische) bedrijven, in die zin dat de bedrijven in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt;

5. de geluidsbelasting van het geluidgevoelige gebouw niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde, of een verkregen hogere waarde;
 6. is aangetoond dat er geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.
- b. lid **4.5 onder c** en toestaan dat gronden en bouwwerken worden gebruikt ten behoeve van aan huis verbonden bedrijfsactiviteiten, dit uitsluitend voor zover de woonfunctie in overwegende mate blijft gehandhaafd en er geen ernstige hinder of afbreuk aan het woonmilieu wordt gedaan mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:
1. de woonfunctie in ruimtelijke en visuele zin moet primair blijven;
 2. de aan huis verbonden activiteiten ten behoeve van het bedrijf mogen uitsluitend inpandig worden verricht;
 3. ten hoogste 30% van de oppervlakte van hoofd- en bijgebouwen mag worden gebruikt voor de aan-huis-verbonden activiteiten ten behoeve aan het bedrijf met een maximum van 45 m²;
 4. degene die de gebruiker is van de woning moet ook degene zijn die het aan huis verbonden bedrijf uitoefent;
 5. de ruimtelijke uitstraling van de activiteiten qua aard, omvang en intensiteit moet verenigbaar zijn met het karakter van de omringende woonomgeving;
 6. het gebruik mag geen ernstige hinder voor het woonmilieu opleveren, dan wel doen geen afbreuk aan het woonkarakter van de wijk of de buurt;
 7. geen omgevingsvergunning voor het afwijken wordt verleend aan bedrijven die vergunningsplichtig of meldingsplichtig zijn krachtens de milieuwetgeving;
 8. bedrijfsactiviteiten zijn uitsluitend toegestaan voor zover deze voorkomen in dan wel naar de aard en de invloed op de omgeving gelijk zijn te stellen met de bedrijven categorie A en B van Bijlage 1 Staat van Bedrijfsactiviteiten Functiemenging;
 9. behoudens een beperkte verkoop in het klein, in direct verband met het aan-huis-verbonden bedrijf, mag geen detailhandel plaatsvinden;
 10. het gebruik zal geen nadelige invloed hebben op de verkeersafwikkeling en de parkeersituatie ter plaatse. Uitgangspunt is dat er wordt geparkeerd op eigen terrein;
- c. lid **4.5 onder d** en toestaan dat gronden en bouwwerken worden gebruikt ten behoeve van bed and breakfast, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:
1. de bed and breakfast moet plaats vinden binnen de bestaande bebouwing, en mag zowel in hoofdgebouw als bijgebouw gerealiseerd mag worden. Er wordt uitgegaan van een al bestaande entree;
 2. in een bijgebouw mogen voor de bed and breakfastfunctie uitsluitend slaapplekken met sanitaire voorzieningen worden gerealiseerd. Hieraan gekoppeld moet in het hoofdgebouw een ontbijtruimte, en mag een eventuele woonkamer worden gerealiseerd;
 3. het bijgebouw moet in de directe nabijheid van het hoofdgebouw staan en een duidelijke relatie hebben met het hoofdgebouw;
 4. de uiterlijke kenmerken van het hoofdgebouw moeten behouden blijven. Er mogen geen uiterlijke kenmerken aan de woning worden toegevoegd;
 5. er mogen ten hoogste drie bed and breakfasteenheden worden gerealiseerd voor in totaal maximaal 6 personen;
 6. er mag geen keukenblok in de bed and breakfasteenheden worden gemaakt;
 7. het parkeren voor de bed and breakfast moet op eigen erf plaats vinden;
 8. er mag geen extra inrit worden aangelegd in verband met de vestiging van bed and breakfast;

9. de vestiging van bed and breakfast is alleen toegestaan aan een verkeersontsluiting van voldoende omvang;
10. er is geen sprake is van onevenredige schade voor de aangrenzende (agrarische) bedrijven, in die zin dat de bedrijven in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt;
11. er mag geen onevenredige afbreuk worden gedaan aan de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Artikel 5 **Wonen - 3**

5.1 **Bestemmingsomschrijving**

De voor '**Wonen - 3**' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen, al dan niet in combinatie met ruimte voor aan huis verbonden beroepen; met daaraan ondergeschikt;
- b. groenvoorzieningen;
- c. infrastructurele voorzieningen;
- d. openbare nutsvoorzieningen;
- e. water en waterhuishoudkundige voorzieningen; met daarbij behorende:
- f. tuinen, erven en terreinen.

5.2 **Bouwregels**

5.2.1 *Hoofdgebouwen*

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. de hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- b. het totaal aantal hoofdgebouwen binnen deze bestemming mag niet meer bedragen dan 65;
- c. de voorgevel van een hoofdgebouw mag uitsluitend in de voorgevelrooilijn worden gebouwd;
- d. ter plaatse van de aanduidingen '**vrijstaand**', '**twee-aaneen**' en '**aaneengebouwd**' mag een hoofdgebouw worden gebouwd in de aangegeven bebouwingstypen;
- e. ter plaatse van de aanduiding '**maximum aantal aaneen te bouwen wooneenheden**' mag maximaal het genoemde aantal woningen aaneen worden gebouwd;
- f. de afstand van een hoofdgebouw of een blok van aaneengebouwde hoofdgebouwen tot de zijdelingse bouwperceelgrens bedraagt ten minste 3 m, dan wel de bestaande afstand indien deze minder is;
- g. de diepte van een hoofdgebouw bedraagt ten hoogste 12 m, dan wel de bestaande diepte indien deze meer bedraagt;
- h. de breedte van een hoofdgebouw bedraagt ten hoogste:
 - 1. 15 m bij vrijstaande woningen;
 - 2. 9 m bij halfvrijstaande en/of geschakelde woningen;
 - 3. 7 m bij aaneengebouwde woningen;
 - 4. de bestaande breedte indien deze meer bedraagt;
- i. de dakhelling bedraagt ten minste 30° en ten hoogste 60°, dan wel de bestaande dakhelling indien deze meer of minder is;
- j. de goot- en bouwhoogte bedraagt ten hoogste wat is aangegeven ter plaatse van de aanduiding '**maximale goot- en bouwhoogte (m)**' of de aanduiding '**maximum goothoogte (m)**, **maximum bouwhoogte (m)**', dan wel de bestaande hoogte indien deze meer is.

5.2.2 *Aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen*

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

- a. de gezamenlijke oppervlakte van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen mag ten hoogste 110% van het grondoppervlak van het hoofdgebouw bedragen, met dien verstande dat:

1. de gezamenlijke oppervlakte van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen op het achtererf ten hoogste 50% van het achtererf mag bedragen;
 2. onverminderd het bepaalde onder a.1 de gezamenlijke oppervlakte van aan- en uitbouwen, aangebouwde bijgebouwen en aangebouwde overkappingen ten hoogste 80% van het oppervlak van het hoofdgebouw mag bedragen;
 3. onverminderd het bepaalde in onder a.1 en a.2 de oppervlakte van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen ten hoogste 85 m² mag bedragen;
- b. indien de oppervlakte van het hoofdgebouw kleiner is dan 63 m² mag de gezamenlijke oppervlakte van aan- en uitbouwen, aangebouwde bijgebouwen en aangebouwde overkappingen ten hoogste 50% van het achtererf bedragen met een maximum van 50 m²;
 - c. de breedte van een aan- en uitbouw, aangebouwd bijgebouw of aangebouwde overkapping naast het hoofdgebouw mag ten hoogste de helft van de breedte van de voorgevel van het hoofdgebouw bedragen, met een maximum van 7,5 m. Indien het hoofdgebouw in de voorgevel smaller is dan 7 m, mag de breedte van een aan- of uitbouw, aangebouwd bijgebouw of aangebouwde overkapping ten hoogste 3,5 m bedragen;
 - d. de bouwhoogte van platte aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen mag ten hoogste 3 m bedragen;
 - e. de goothoogte van aan- en uitbouwen, aangebouwde bijgebouwen en aangebouwde overkappingen bedraagt ten hoogste de goothoogte van het hoofdgebouw met dien verstande dat de goothoogte ten hoogste 3,3 m mag bedragen;
 - f. de bouwhoogte van aan- of uitbouwen, aangebouwde bijgebouwen en aangebouwde overkappingen mag ten hoogste 7 m bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte minimaal 1 m lager is dan de bouwhoogte van het hoofdgebouw;
 - g. de goot- en boeihoogte van vrijstaande bijgebouwen en overkappingen mag ten hoogste 3 m bedragen;
 - h. de bouwhoogte van vrijstaande bijgebouwen en overkappingen mag ten hoogste 6,6 m bedragen;
 - i. een erker mag de bouwgrens/bouwwlak/voorgevelrooilijn overschrijden, mits de afstand van de voorgevel van de erker tot de perceelsgrens minimaal 3,5 m bedraagt;
 - j. de breedte van de erker mag, buitenwerks gemeten, ten hoogste 50% van de breedte van de gevel van het hoofdgebouw waarin de erker geplaatst wordt bedragen;
 - k. de diepte van de erker mag, buitenwerks gemeten, ten hoogste 1,5 m bedragen;
 - l. de bouwhoogte van de erker mag ten hoogste 3 m bedragen;
 - m. aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen dienen op de zijdelingse perceelgrens, dan wel op een afstand van minimaal 1 m hiervan te worden gebouwd;
 - n. aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen dienen te worden gebouwd op een afstand van minimaal 1 m achter het verlengde van de voorgevel en bij hoekwoningen bovendien op een afstand van minimaal 1 m achter het verlengde van de voorgevel van het naastliggende perceel, tenzij in het bestemmingsplan anders is aangegeven;
 - o. bij vrijstaande hoofdgebouwen dienen de aan- en uitbouwen, de aangebouwde bijgebouwen en de aangebouwde overkappingen zodanig te worden geplaatst dat aan één zijde een vrije strook overblijft met een breedte van minimaal 2,7 m, gerekend vanaf de zijdelingse perceelgrens;

- p. bij woningen waarvan er horizontaal meer dan twee aaneen zijn gebouwd, mag de diepte van een aan- en uitbouw, aangebouwd bijgebouw en aangebouwde overkapping achter de achtergevel van het hoofdgebouw, indien deze aan- of uitbouw, dit aangebouwde bijgebouw of deze aangebouwde overkapping breder is dan 50% van de breedte van de achtergevel van het hoofdgebouw, niet meer bedragen dan 4 m.

5.2.3 *Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

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

- a. op een bouwperceel mag maximaal 1 vlaggenmast van ten hoogste 6 m worden geplaatst;
- b. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen bedraagt tot 1 meter achter de voorgevelrooilijn ten hoogste 1 m en daarachter ten hoogste 2 m;
- c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde, bedraagt tot 1 meter achter de voorgevelrooilijn ten hoogste 1 meter en daarachter ten hoogste 3 m.

5.3 **Nadere eisen**

Burgemeester en wethouders kunnen ten behoeve van een goede woonsituatie, de milieusituatie, de verkeersveiligheid, de sociale veiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden nadere eisen stellen aan:

- a. de plaats en de afmetingen van de bebouwing;
- b. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen ten aanzien van het erf grenzend aan de openbare weg of openbaar groen.

5.4 **Afwijken van de bouwregels**

Het bevoegd gezag kan, mits de noodzaak wordt aangetoond en mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de verkeersveiligheid, de sociale veiligheid, de milieusituatie en de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden, een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in:

- a. lid **5.2.1 onder a** en toestaan dat een hoofdgebouw aan de achterzijde buiten het bouwvlak wordt gebouwd, tot ten hoogste 3 m buiten het bouwvlak, mits:
 - 1. de bouwdiepte van de vrijstaande woning in totaal ten hoogste 15 m bedraagt en die van een aaneengebouwde woning in totaal ten hoogste 12,5 m bedraagt;
 - 2. de afstand van een hoofdgebouw of een blok van aaneengebouwde hoofdgebouwen tot de achterste perceelsgrens ten minste 3 m bedraagt;
 - 3. de geluidbelasting van geluidgevoelige objecten niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde of een vastgestelde hogere grenswaarde;
 - 4. er, indien er sprake is van aan een gebouwde woningen, een stedenbouwkundige samenhang is;
- b. lid **5.2.1 onder c** en toestaan dat de voorgevel van het hoofdgebouw tot ten hoogste 3 m achter de voorgevelrooilijn wordt gebouwd, mits:
 - 1. de geluidsbelasting vanwege het verkeer hiertoe aanleiding geeft en
 - 2. er geen onevenredige afbreuk aan het bebouwingsbeeld wordt gedaan;
- c. lid **5.2.1 onder f** en toestaan dat de afstand tussen het hoofdgebouw en de zijdelingse perceelsgrens wordt verkleind, met dien verstande dat voornoemde afstand niet minder mag bedragen dan 2,5 m;
- d. lid **5.2.1 onder h** het vergroten van de breedte van het hoofdgebouw tot niet meer dan 110% van die breedtes;
- e. lid **5.2.1 onder j** voor het verhogen van de gegeven goot- en bouwhoogten tot niet meer dan 110% van die hoogtes;

- f. lid **5.2.2 onder b** met dien verstande dat per woning de gezamenlijke oppervlakte van de aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen ten hoogste 70 m² mag bedragen, indien een medische indicatie of mantelzorg daartoe aanleiding geeft.

5.5

Specifieke gebruiksregels

Onder strijdig gebruik met deze bestemming wordt begrepen het gebruik dat afwijkt van de bestemmingsomschrijving, waaronder in ieder geval wordt begrepen:

- a. het gebruik van vrijstaande bijgebouwen voor zelfstandige bewoning;
- b. het gebruik van een hoofdgebouw inclusief aan- en uitbouw en aangebouwd bijgebouw voor meer dan één woning;
- c. het gebruik van gronden en bouwwerken in combinatie met bedrijfsdoeleinden;
- d. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van bed and breakfast;
- e. het gebruik van de gronden en bouwwerken in combinatie met een aan huis verbonden beroep met dien verstande dat de uitoefening van een aan huis verbonden beroep wel is toegestaan voor zover de woonfunctie in overwegende mate blijft gehandhaafd en er geen ernstige hinder of afbreuk aan het woonmilieu wordt gedaan en wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:
 1. de woonfunctie in ruimtelijke en visuele zin moet primair blijven;
 2. er wordt geen ernstige hinder of afbreuk aan het woonmilieu gedaan;
 3. aan huis verbonden activiteiten ten behoeve van het beroep mogen uitsluitend inpandig worden verricht;
 4. ten hoogste 30% van de oppervlakte van hoofd- en bijgebouwen mag worden gebruikt met een maximum van 45 m²;
 5. degene die de gebruiker is van de woning moet ook degene zijn die het aan huis verbonden beroep uitoefent;
 6. de ruimtelijke uitstraling van de activiteiten qua aard, omvang en intensiteit moet verenigbaar zijn met het karakter van de omringende woonomgeving;
 7. behoudens een beperkte verkoop in het klein, in direct verband met het aan huis verbonden beroep, mag geen detailhandel plaatsvinden;
 8. het gebruik mag geen nadelige invloed hebben op de verkeersafwikkeling en de parkeersituatie ter plaatse. Uitgangspunt is dat er wordt geparkeerd op eigen terrein.

5.6

Afwijken van de gebruiksregels

Het bevoegd gezag kan, mits de noodzaak wordt aangetoond en mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de verkeersveiligheid, de sociale veiligheid, de milieusituatie en de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden, een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in:

- a. **lid 5.5 onder c** en toestaan dat gronden en bouwwerken worden gebruikt ten behoeve van aan huis verbonden bedrijfsactiviteiten, dit uitsluitend voor zover de woonfunctie in overwegende mate blijft gehandhaafd en er geen ernstige hinder of afbreuk aan het woonmilieu wordt gedaan mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:
 1. de woonfunctie in ruimtelijke en visuele zin moet primair blijven;
 2. de aan huis verbonden activiteiten ten behoeve van het bedrijf mogen uitsluitend inpandig worden verricht;
 3. ten hoogste 30% van de oppervlakte van hoofd- en bijgebouwen mag worden gebruikt voor de aan-huis-verbonden activiteiten ten behoeve aan het bedrijf met een maximum van 45 m²;
 4. degene die de gebruiker is van de woning moet ook degene zijn die het aan huis verbonden bedrijf uitoefent;
 5. de ruimtelijke uitstraling van de activiteiten qua aard, omvang en intensiteit moet verenigbaar zijn met het karakter van de omringende woonomgeving;

6. het gebruik mag geen ernstige hinder voor het woonmilieu opleveren, dan wel doen geen afbreuk aan het woonkarakter van de wijk of de buurt;
 7. geen omgevingsvergunning voor het afwijken wordt verleend aan bedrijven die vergunningsplichtig of meldingsplichtig zijn krachtens de milieuwetgeving;
 8. bedrijfsactiviteiten zijn uitsluitend toegestaan voor zover deze voorkomen in dan wel naar de aard en de invloed op de omgeving gelijk zijn te stellen met de bedrijven categorie A en B van Bijlage 1 Staat van Bedrijfsactiviteiten Functiemenging;
 9. behoudens een beperkte verkoop in het klein, in direct verband met het aan-huis-verbonden bedrijf, mag geen detailhandel plaatsvinden;
 10. het gebruik zal geen nadelige invloed hebben op de verkeersafwikkeling en de parkeersituatie ter plaatse. Uitgangspunt is dat er wordt geparkeerd op eigen terrein;
- b. **lid 5.5 onder d** en toestaan dat gronden en bouwwerken worden gebruikt ten behoeve van bed and breakfast, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:
1. de bed and breakfast moet plaats vinden binnen de bestaande bebouwing, en mag zowel in hoofdgebouw als bijgebouw gerealiseerd mag worden. Er wordt uitgegaan van een al bestaande entree;
 2. in een bijgebouw mogen voor de bed and breakfastfunctie uitsluitend slaapplekken met sanitaire voorzieningen worden gerealiseerd. Hieraan gekoppeld moet in het hoofdgebouw een ontbijtruimte, en mag een eventuele woonkamer worden gerealiseerd;
 3. het bijgebouw moet in de directe nabijheid van het hoofdgebouw staan en een duidelijke relatie hebben met het hoofdgebouw;
 4. de uiterlijke kenmerken van het hoofdgebouw moeten behouden blijven. Er mogen geen uiterlijke kenmerken aan de woning worden toegevoegd;
 5. er mogen ten hoogste drie bed and breakfasteenheden worden gerealiseerd voor in totaal maximaal 6 personen;
 6. er mag geen keukenblok in de bed and breakfasteenheden worden gemaakt;
 7. het parkeren voor de bed and breakfast moet op eigen erf plaats vinden;
 8. er mag geen extra inrit worden aangelegd in verband met de vestiging van bed and breakfast;
 9. de vestiging van bed and breakfast is alleen toegestaan aan een verkeersontsluiting van voldoende omvang;
 10. er is geen sprake van onevenredige schade voor de aangrenzende (agrarische) bedrijven, in die zin dat de bedrijven in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt;
 11. er mag geen onevenredige afbreuk worden gedaan aan de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 6 Anti-dubbeltelregel

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

Artikel 7

Algemene bouwregels

7.1

Bestaande maten en afstanden

- a. Indien de bestaande maten en afstanden meer bedragen dan de maximale maten en afstanden zoals aangegeven in de regels, dan betreffen deze bestaande maten en afstanden de maximale maten en afstanden.
- b. Indien de bestaande maten en afstanden minder bedragen dan de minimale maten en afstanden zoals aangegeven in de regels, dan betreffen deze bestaande maten en afstanden de minimale maten en afstanden.

Artikel 8 Algemene gebruiksregels

Tot een gebruik, strijdig met de gegeven bestemmingen, wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van de gronden voor de stalling en opslag van (aan het oorspronkelijk gebruik onttrokken) voer-, vaar- en/of vliegtuigen;
- b. het gebruik van de gronden voor de opslag van schroot, afbraak- en bouwmaterialen, grond bodemspecie en puin voor het storten van vuil, anders dan ten behoeve van de uitvoering krachtens de bestemming toegelaten bouwactiviteiten en werken en werkzaamheden;
- c. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting;
- d. het gebruik van de gronden als standplaats voor kampeermiddelen;
- e. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van evenementen.

Artikel 9 Algemene aanduidingsregels

9.1 geluidzone - spoor

Ter plaatse van de aanduiding '**geluidzone - spoor**' geldt dat uitsluitend op de eerste en tweede bouwlaag geluidsgevoelige functies gerealiseerd mogen worden. Geluidsgevoelige functies op de derde bouwlaag zijn slechts mogelijk als blijkt dat de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde niet wordt overschreden of na het verkrijgen van een hogere grenswaarde.

Artikel 10 Algemene afwijkingsregels

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van:

- a. het bepaalde in het plan en toestaan dat het beloop of het profiel van wegen of aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, voor zover de verkeersveiligheid en/of -intensiteit daartoe aanleiding geven;
- b. het bepaalde in het plan en toestaan dat bestemmings- of bouwgrenzen zullen worden overschreden, voor zover een meetverschil daartoe aanleiding geeft;
- c. het bepaalde in het plan en toestaan dat openbare nutsgebouwtjes, wachthuisjes ten behoeve van het openbaar vervoer, telefooncellen, gebouwtjes ten behoeve van (de bediening van) kunstwerken, toiletgebouwtjes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen gebouwtjes zullen worden gebouwd mits de inhoud per gebouwtje ten hoogste 50 m³ bedraagt;
- d. het bepaalde in het plan en toestaan dat antenne- of alarmmasten tot een hoogte van 25 m zullen worden gebouwd;
- e. het bepaalde in het plan en toestaan dat de gronden worden gebruikt voor de aanleg van een paardrijdbak, met dien verstande dat de volgende voorwaarden gelden:
 1. de paardrijdbak uitsluitend binnen het bestemmingsvlak ten behoeve van het eigen hobbymatige gebruik worden aangelegd;
 2. de paardrijdbak zoveel mogelijk uit het zicht van de openbare weg worden gesitueerd;
 3. de paardrijdbak achter de woning wordt gesitueerd;
 4. er geen hinder (geur, geluid, licht en stof) wordt veroorzaakt voor nabijgelegen woningen van derden (minimale afstand van 30 meter tussen de paardrijdbak en woningen van derden);
 5. er geen onevenredige verstoring van het bodemarchief wordt veroorzaakt;
 6. er geen bouwwerken ten behoeve van verlichting bij een paardrijdbak worden aangebracht.

Artikel 11 Overige regels

11.1 Aanvullende werking welstandscriteria

De in het plan geboden ruimte ten aanzien van de situering en de maatvoering van bouwwerken kan nader worden ingevuld door welstandscriteria.

11.2 Algemene toetsingscriteria afwijkingsbevoegdheden

Er wordt uitsluitend een omgevingsvergunning tot het afwijken van het bestemmingsplan verleend indien is aangetoond dat er geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan:

- a. de milieusituatie (toetsing aan de Wet geurhinder);
- b. natuurlijke en landschappelijke waarden;
- c. de verkeersveiligheid;
- d. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- e. het bebouwings- en landschapsbeeld;
- f. het zicht op karakteristieke gebouwen en bomen en aaneengesloten bebouwing;
- g. de verkeersveiligheid.

11.3 Parkeernorm

Als uitgangspunt geldt dat in alle bestemmingen op eigen erf dient te worden geparkeerd. Hiervan kan bij een omgevingsvergunning worden afgeweken indien in het geval van nieuwe ontwikkelingen in de nabijheid van deze ontwikkeling op een goede wijze kan worden voorzien in voldoende parkeerplaatsen.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 12 Overgangsrecht

12.1 Overgangsrecht bouwwerken

- a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel kan worden gebouwd krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, 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 voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
- b. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het bepaalde onder a een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld onder a met maximaal 10%.
- c. Het bepaalde onder a 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.

12.2 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 bepaalde onder a, 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 bepaalde onder a, 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 bepaalde onder a 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 13 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als regels van het bestemmingsplan '**Correctieve Herziening Nagtegael**'.

november 2015.

Aldus vastgesteld in de raadsvergadering van

De griffier,

De voorzitter,

.....

.....

Bijlagen bij de regels

Bijlage 1 Staat van Bedrijfsactiviteiten Functiemenging

Staat van Bedrijfsactiviteiten - functiemenging

SBI-CODE	SBI-CODE 2008	nummer	OMSCHRIJVING	CATEGORIE
01	01	-	LANDBOUW EN DIENSTVERLENING T.B.V. DE LANDBOUW	
014	016	0	Dienstverlening t.b.v. de landbouw:	
014	016	2	- algemeen (o.a. loonbedrijven), b.o. < 500 m²	B
014	016	4	- plantsoenendiensten en hoveniersbedrijven, b.o. < 500 m²	B
0142	0162		KI-stations	B
15	10, 11	-		
15	10, 11	-	VERVAARDIGING VAN VOEDINGSMIDDELEN EN DRANKEN	
151	101, 102	0	Slachterijen en overige vleesverwerking:	
151	101	6	- vleeswaren- en vleesconservenfabrieken, p.o. < 200 m²	B
1552	1052	2	Consumptie-ijsfabrieken, p.o. < 200 m²	B
1581	1071	1	Broodfabrieken, brood- en banketbakkerijen, charge-ovens, v.c. < 7.500 kg meel/week	B
1584	10821	0	Verwerking cacao bonen en vervaardiging chocolade- en suikerwerk:	
1584	10821	3	- Cacao- en chocoladefabrieken- vervaardigen van chocoladewerken met p.o. < 200 m²	B
1584	10821	6	- Suikerwerkfabrieken zonder suiker branden, p.o. < 200 m²	B
1593 t/m 1595	1102 t/m 1104		Vervaardiging van wijn, cider e.d.	B
17	13	-		
17	13	-	VERVAARDIGING VAN TEXTIEL	
174, 175	139		Vervaardiging van textielwaren	B
176, 177	139, 143		Vervaardiging van gebreide en gehaakte stoffen en artikelen	B
18	14	-		
18	14	-	VERVAARDIGING VAN KLEDING; BEREIDEN EN VERVEN VAN BONT	
181	141		Vervaardiging kleding van leer	B
182	141		Vervaardiging van kleding en -toebehoren (excl. van leer)	C
20	16	-		
20	16	-	HOUTINDUSTRIE EN VERVAARDIGING ARTIKELN VAN HOUT, RIET, KURK E.D.	
203, 204, 205	162	1	Timmerwerkkabrieken, vervaardiging overige artikelen van hout, p.o. < 200 m²	B
205	162902		Kurkwaren-, riet- en vlechtwerkkabrieken	B
22	58	-		
22	58	-	UITGEVERIJEN, DRUKKERIJEN EN REPRODUKTIE VAN OPGENOMEN MEDIA	
221	581		Uitgeverijen (kantoren)	A
2222.6	18129		Kleine drukkerijen en kopieerinstallaties	B
2223	1814	A	Grafische afwerking	A
2223	1814	B	Binderijen	B
2224	1813		Grafische reproductie en zetten	B
2225	1814		Overige grafische activiteiten	B

Staat van Bedrijfsactiviteiten - functiemenging

SBI-CODE	SBI-CODE 2008	nummer	OMSCHRIJVING	CATEGORIE
223	182		Reproductiebedrijven opgenomen media	A
24	20	-		
24	20	-	VERVAARDIGING VAN CHEMISCHE PRODUCTEN	
2442	2120	0	Farmaceutische produktenfabrieken:	
2442	2120	2	- verbandmiddelenfabrieken	C
26	23	-		
26	23	-	VERVAARDIGING VAN GLAS, AARDEWERK, CEMENT-, KALK- EN GIPSPRODUCTEN	
2615	231		Glasbewerkingsbedrijven	B
262, 263	232, 234	0	Aardewerkfabrieken:	
262, 263	232, 234	1	- vermogen elektrische ovens totaal < 40 kW	B
267	237	0	Natuursteenbewerkingsbedrijven:	
267	237	2	- zonder breken, zeven en drogen p.o. < 2.000 m²	B
2681	2391		Slijp- en polijstmiddelen fabrieken	B
28	25	-		
28	25	-	VERVAARD. EN REPARATIE VAN PRODUCTEN VAN METAAL (EXCL. MACH./TRANSPORTMIDD.)	
281	251, 331	1a	- gesloten gebouw, p.o. < 200 m2	B
284	255, 331	B1	Smederijen, lasinrichtingen, bankwerkerijen e.d., p.o. < 200 m2	B
2852	2562, 3311	2	Overige metaalbewerkende industrie, inpandig, p.o. <200m2	B
287	259, 331	B	Overige metaalwarenfabrieken n.e.g.; inpandig, p.o. <200 m2	B
30	26, 28, 33	-		
30	26, 28, 33	-	VERVAARDIGING VAN KANTOORMACHINES EN COMPUTERS	
30	26, 28, 33	A	Kantoormachines- en computerfabrieken incl. reparatie	B
33	26, 32, 33	-		
33	26, 32, 33	-	VERVAARDIGING VAN MEDISCHE EN OPTISCHE APPARATEN EN INSTRUMENTEN	
33	26, 32, 33	A	Fabrieken voor medische en optische apparaten en instrumenten e.d. incl. reparatie	B
36	31	-		
36	31	-	VERVAARDIGING VAN MEUBELS EN OVERIGE GOEDEREN N.E.G.	
361	9524	2	Meubelstofeerderijen b.o. < 200 m2	A
362	321		Fabricage van munten, sieraden e.d.	B
363	322		Muziekinstrumentenfabrieken	B
3663.1	32991		Sociale werkvoorziening	B
40	35	-		
40	35	-	PRODUKTIE EN DISTRIB. VAN STROOM, AARDGAS, STOOM EN WARM WATER	
40	35	C0	Elektriciteitsdistributiebedrijven, met transformatorvermogen:	
40	35	C1	- < 10 MVA	B

Staat van Bedrijfsactiviteiten - functiemenging

SBI-CODE	SBI-CODE 2008	nummer	OMSCHRIJVING	CATEGORIE
40	35	D0	Gasdistributiebedrijven:	
40	35	D3	- gas: reduceer-, compressor-, meet- en regelinst. Cat. A	A
40	35	D4	- gasdrukregel- en meetruimten (kasten en gebouwen), cat. B en C	B
40	35	E0	Warmtevoorzieningsinstallaties, gasgestookt:	
40	35	E2	- blokverwarming	B
41	36	-		
41	36	-	WINNING EN DITRIBUTIE VAN WATER	
41	36	B0	Waterdistributiebedrijven met pompvermogen:	
41	36	B1	- < 1 MW	B
45	41, 42, 43	-		
45	41, 42, 43	-	BOUWNIJVERHEID	
45	41, 42, 43	3	Aannemersbedrijven met werkplaats, b.o. < 1000 m ²	B
50	45, 47	-		
50	45, 47	-	HANDEL/REPARATIE VAN AUTO'S, MOTORFIETSEN; BENZINESERVICESTATIONS	
501, 502, 504	451, 452, 454		Handel in auto's en motorfietsen, reparatie- en servicebedrijven	B
5020.4	45204	B	Autobeklederingen	A
5020.5	45205		Autowasserijen	B
503, 504	453		Handel in auto- en motorfietsonderdelen en -accessoires	B
51	46	-		
51	46	-	GROOTHANDEL EN HANDELSBEMIDDELING	
511	461		Handelsbemiddeling (kantoren)	A
5134	4634		Grth in dranken	C
5135	4635		Grth in tabaksprodukten	C
5136	4636		Grth in suiker, chocolade en suikerwerk	C
5137	4637		Grth in koffie, thee, cacao en specerijen	C
514	464, 46733		Grth in overige consumentenartikelen	C
5148.7	46499	0	Grth in vuurwerk en munitie:	
5148.7	46499	1	- consumentenvuurwerk, verpakt, opslag < 10 ton	C
5153	4673	0	Grth in hout en bouwmaterialen:	
5153	5153	1	- algemeen	C
5153	4673	2	- indien b.o. =< 2000 m2	B
5153.4	5153.4	4	zand en grind:	
5153.4	46735	6	- indien b.o. =< 200 m ²	B
5154	4674	0	Grth in ijzer- en metaalwaren en verwarmingsapparatuur:	
5154	5154	1	- algemeen	C

Staat van Bedrijfsactiviteiten - functiemenging

SBI-CODE	SBI-CODE 2008	nummer	OMSCHRIJVING	CATEGORIE
5154	4674	2	- indien b.o. =<2.000 m²	B
5156	4676		Grth in overige intermediaire goederen	C
518	466	2	Grth in machines en apparaten, exclusief machines voor de bouwnijverheid	C
519	466, 469		Overige grth (bedrijfsmeubels, emballage, vakbenodigdheden e.d.	C
52	47	-		
52	47	-	DETAILHANDEL EN REPARATIE T.B.V. PARTICULIEREN	
52	47	A	Detailhandel voor zover n.e.g.	A
5211/2,5246/9	471		Supermarkten, warenhuizen	B
5222, 5223	4722, 4723		Detailhandel vlees, wild, gevogelte, met roken, koken, bakken	A
5224	4724		Detailhandel brood en banket met bakken voor eigen winkel	A
5231, 5232	4773, 4774		Apotheken en drogisterijen	A
5249	4778		Detailhandel in vuurwerk tot 10 ton verpakt	A
527	952		Reparatie t.b.v. particulieren (excl. auto's en motorfietsen)	A
55	55	-		
55	55	-	LOGIES-, MAALTIJDEN- EN DRANKENVERSTREKKING	
5511, 5512	5510		Hotels en pensions met keuken, conferentie-oorden en congrescentra	A
553	561		Restaurants, cafetaria's, snackbars, ijssalons met eigen ijsbereiding, viskramen e.d.	A
554	563	1	Café's, bars	A
554	563	2	Discotheken, muziekcafé's	B
5551	5629		Kantines	A
5552	562		Cateringbedrijven	B
60	49	-		
60	49	-	VERVOER OVER LAND	
6022	493		Taxibedrijven	B
6024	494	1	Goederenwegvervoerbedrijven (zonder schoonmaken tanks), b.o. =< 1.000 m²	C
603	495		Pomp- en compressorstations van pijpleidingen	B
61, 62	50, 51	-		
61, 62	50, 51	-	VERVOER OVER WATER / DOOR DE LUCHT	
61, 62	50, 51	A	Vervoersbedrijven (uitsluitend kantoren)	A
63	52	-		
63	52	-	DIENSTVERLENING T.B.V. HET VERVOER	
6321	5221	1	Autoparkeerterreinen, parkeergarages	C
6322, 6323	5222		Overige dienstverlening t.b.v. vervoer (kantoren)	A
633	791		Reisorganisaties	A
634	5229		Expediteurs, cargadoors (kantoren)	A

Staat van Bedrijfsactiviteiten - functiemenging

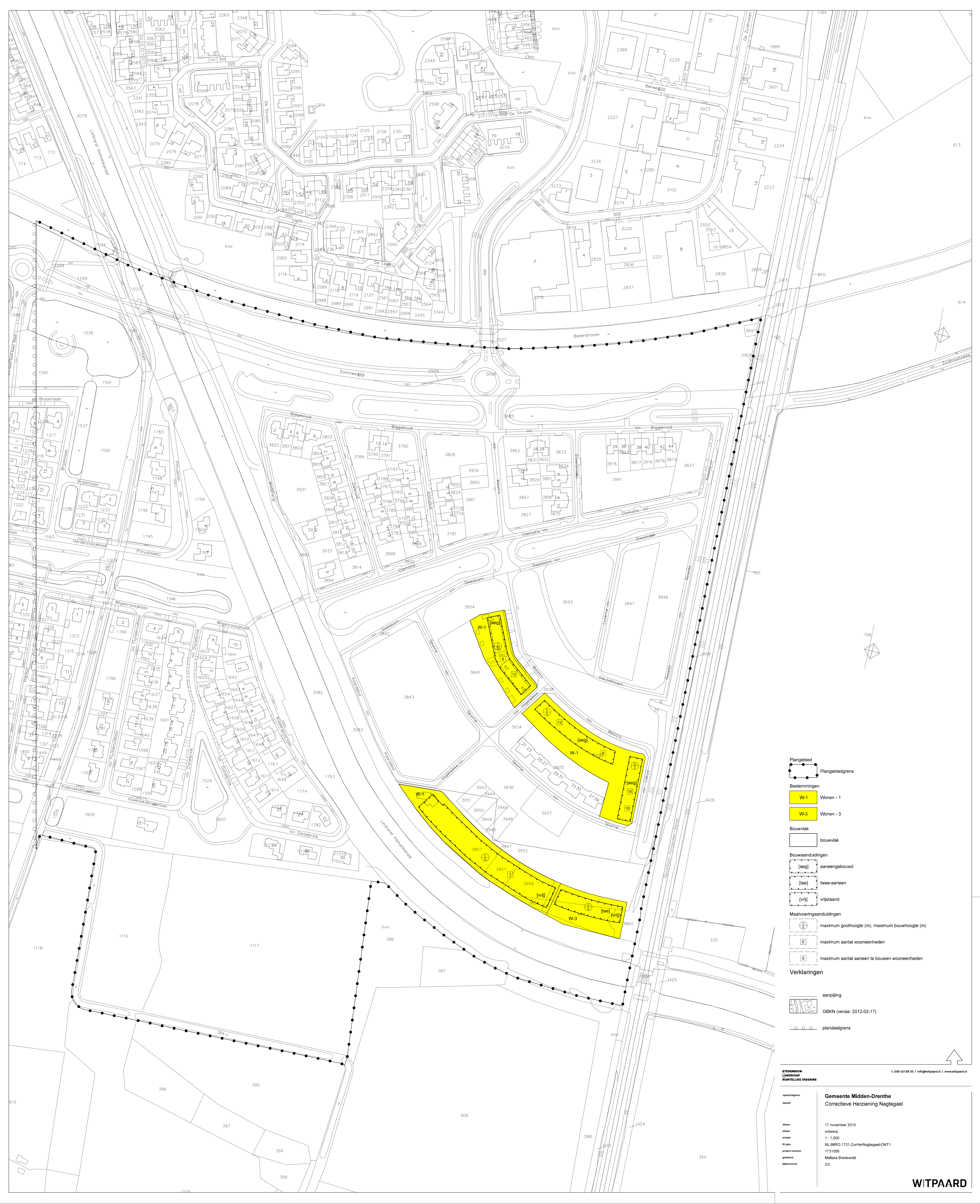
SBI-CODE	SBI-CODE 2008	nummer	OMSCHRIJVING	CATEGORIE
64	53	-		
64	53	-	POST EN TELECOMMUNICATIE	
641	531, 532		Post- en koeriersdiensten	C
642	61	A	Telecommunicatiebedrijven	A
642	61	B0	zendinstallaties:	
642	61	B2	- FM en TV	B
65, 66, 67	64, 65, 66	-		
65, 66, 67	64, 65, 66	-	FINANCIELE INSTELLINGEN EN VERZEKERINGSWEZEN	
65, 66, 67	64, 65, 66	A	Banken, verzekeringsbedrijven, beurzen	B
70	41, 68	-		
70	41, 68	-	VERHUUR VAN EN HANDEL IN ONROEREND GOED	
70	41, 68	A	Verhuur van en handel in onroerend goed	A
71	71	-		
71	77	-	VERHUUR VAN TRANSPORTMIDDELEN, MACHINES, ANDERE ROERENDE GOEDEREN	
711	7711		Personenautoverhuurbedrijven	B
712	7712, 7739		Verhuurbedrijven voor transportmiddelen (excl. personenauto's)	C
713	773		Verhuurbedrijven voor machines en werktuigen	C
714	772		Verhuurbedrijven voor roerende goederen n.e.g.	C
72	62	-		
72	62	-	COMPUTERSERVICE- EN INFORMATIETECHNOLOGIE	
72	62	A	Computerservice- en informatietechnologie-bureau's e.d.	A
72	58, 63	B	Datacentra	B
73	72	-		
73	72	-	SPEUR- EN ONTWIKKELINGSWERK	
732	722		Maatschappij- en geesteswetenschappelijk onderzoek	A
74	74	-		
74	63, 69t/m71, 73, 74, 77, 78, 80t/m82	-	OVERIGE ZAKELIJKE DIENSTVERLENING	
74	63, 69t/m71, 73, 74, 77, 78, 80t/m82	A	Overige zakelijke dienstverlening: kantoren	A
7481.3	74203		Foto- en filmontwikkelcentrales	C
7484.4	82992		Veilingen voor huisraad, kunst e.d.	A
75	84	-		

Staat van Bedrijfsactiviteiten - functiemenging

SBI-CODE	SBI-CODE 2008		OMSCHRIJVING	CATEGORIE
		nummer		
75	84	-	OPENBAAR BESTUUR, OVERHEIDSDIENSTEN, SOCIALE VERZEKERINGEN	
75	84	A	Openbaar bestuur (kantoren e.d.)	A
7525	8425		Brandweerkazernes	C
80	85	-		
80	85	-	ONDERWIJS	
801, 802	852, 8531		Scholen voor basis- en algemeen voortgezet onderwijs	B
803, 804	8532, 854, 855		Scholen voor beroeps-, hoger en overig onderwijs	B
85	86	-		
85	86	-	GEZONDHEIDS- EN WELZIJNSZORG	
8512, 8513	8621, 8622, 8623		Artsenpraktijken, klinieken en dagverblijven	A
8514, 8515	8691, 8692		Consultatiebureaus	A
853	871	1	Verpleeghuizen	B
853	8891	2	Kinderopvang	B
90	37, 38, 39	-		
90	37, 38, 39	-	MILIEUDIENSTVERLENING	
9001	3700	B	rioolgemalen	B
91	94	-		
91	94	-	DIVERSE ORGANISATIES	
9111	941, 942		Bedrijfs- en werknemersorganisaties (kantoren)	A
9131	9491		Kerkgebouwen e.d.	B
9133.1	94991	A	Buurt- en clubhuizen	B
92	59	-		
92	59	-	CULTUUR, SPORT EN RECREATIE	
9213	5914		Bioscopen	C
9232	9004		Theaters, schouwburgen, concertgebouwen, evenementenhallen	C
9234	8552		Muziek- en balletscholen	B
9234.1	85521		Dansscholen	B
9251, 9252	9101, 9102		Bibliotheken, musea, ateliers, e.d.	A
926	931	0	Zwembaden: overdekt	C
926	931	A	Sporthallen	B
926	931	B	Bowlingcentra	B
926	931	0	Schietinrichtingen:	
926	931	2	- binnenbanen: boogbanen	A
926	931	F	Sportscholen, gymnastieksalen	B
9271	9200		Casino's	C

Staat van Bedrijfsactiviteiten - functiemenging

SBI-CODE	SBI-CODE 2008		OMSCHRIJVING	CATEGORIE
		nummer		
9272.1	92009		Amusementshallen	B
93	96	-		
93	96	-	OVERIGE DIENSTVERLENING	
9301.3	96013	A	Wasverzendinrichtingen	B
9301.3	96013	B	Wasserettes, wassalons	A
9302	9602		Kappersbedrijven en schoonheidsinstituten	A
9303	9603	0	Begrafenisondernemingen: uitvaartcentra	A
9304	9313, 9604		Fitnesscentra, badhuizen en sauna-baden	B
9305	9609	B	Persoonlijke dienstverlening n.e.g.	A



- Plangebied
- Plangebiedsgrens
- Bestemmingen
- W-1 Wonen - 1
- W-3 Wonen - 3
- Bouwvlak
- bouwvlak
- Bouwaanduidingen
- [aeg] aaneengebouwd
- [tae] twee-aaneen
- [vri] vrijstaand
- Maatvoeringsaanduidingen
- [m] maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)
- [E] maximum aantal wooneenheden
- [E] maximum aantal aaneen te bouwen wooneenheden
- Verklaringen
- aarpilijng
- GBKN (versie: 2012-02-17)
- plandeelsgrens

