

R e g e l s

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1 Inleidende regels	5
Artikel 1 Begrippen	7
Artikel 2 Wijze van meten	13
 Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels	 15
Artikel 3 Agrarisch met waarden	17
Artikel 4 Bedrijf	27
Artikel 5 Groen	34
Artikel 6 Groen - Dorpsgroen	36
Artikel 7 Maatschappelijk	38
Artikel 8 Natuur	40
Artikel 9 Sport	42
Artikel 10 Verkeer	44
Artikel 11 Verkeer - Verblijf	46
Artikel 12 Wonen	48
Artikel 13 Wonen - Voormalige boerderijen	57
Artikel 14 Waarde - Archeologie 1	67
Artikel 15 Waarde - Archeologie 2	69
Artikel 16 Waarde - Archeologie 3	72
 Hoofdstuk 3 Algemene regels	 75
Artikel 17 Anti-dubbeltelbepaling	77
Artikel 18 Algemene afwijkingsregels	78
Artikel 19 Algemene wijzigingsregels	79
Artikel 20 Overige regels	82
 Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels	 83
Artikel 21 Overgangsrecht	85
Artikel 22 Slotregel	86

H o o f d s t u k 1

I n l e i d e n d e r e g e l s

Artikel 1

Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

- a. het plan:
 het bestemmingsplan De Broekstreek van de gemeente Midden-Drenthe;
- b. bestemmingsplan:
 de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.1731.Broekstreek-ONT1 met de bijbehorende regels en bijlagen;
- c. 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;
- d. 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;
- e. aanduidingsgrens:
 de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;
- f. 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, kunnen worden uitgeoefend;
- g. 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, gastouderopvang 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) dat is (die zijn) bestemd voor het wonen;

- h. **achtererf:**
gedeelte van het erf dat aan de achterzijde van het gebouw is gelegen;
- i. **agraris ch bedrijf:**
een bedrijf dat is gericht op het voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen en/of het houden van dieren;
- j. **agraris ch dienstverlenend bedrijf:**
een bedrijf waarbinnen uitsluitend of overwegend arbeid wordt verricht ter productie of levering van goederen of diensten ten behoeve van agrarische bedrijven, zoals een loonbedrijf;
- k. **bebouwing:**
één of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- l. **bed and breakfast(eenheid):**
het tegen vergoeding verstrekken van logies waarbij de bed and breakfasteenheden enkel zijn ingericht als nachtverblijf en er in totaal maximaal 6 personen mogen blijven;
- m. **bedrijfsgebouw:**
een gebouw dat dient voor de uitoefening van een bedrijf;
- n. **bedrijfswoning:**
een woning in of bij een gebouw of op een terrein, kennelijk slechts bedoeld voor (het huishouden van) een persoon, wiens huisvesting daar geliet op de bestemming van het gebouw of het terrein noodzakelijk is;
- o. **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;
- p. **bestaand:**
 - 1. het gebruik, een aantal dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig is en/of bebouwing die op dat tijdstip aanwezig of in uitvoering is, dan wel kan worden gebouwd krachtens een (omgevings)vergunning voor het bouwen;
 - 2. het onder 1 bedoelde geldt niet voorzover sprake was van strijd met het voorheen geldende bestemmingsplan, de voorheen geldende beheersverordening, daaronder mede begrepen het overgangsrecht van het bestemmingsplan of de beheersverordening, of een andere planologische toestemming;
- q. **bestemmingsgrens:**
de grens van een bestemmingsvlak;

- r. **bestemmingsvlak:**
een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;
- s. **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;
- t. **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;
- u. **bouwgrens:**
de grens van een bouwvlak;
- v. **bouwperceel:**
een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten;
- w. **bouwperceelgrens:**
de grens van een bouwperceel;
- x. **bouwvlak:**
een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn toegelaten;
- y. **bouwwerk:**
elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, welke hetzij direct hetzij indirect met de grond is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond;
- z. **cultuurgrond:**
grasland, akkerbouw- en tuinbouwgronden, die bedrijfsmatig, dan wel hobbymatig in gebruik zijn, niet zijnde volkstuinen en moestuinen;
- aa. **detailhandel:**
het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan personen die deze goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit;
- bb. **dienstverlenend bedrijf:**
een bedrijf of instelling waarvan de werkzaamheden bestaan uit het verlenen van economische en maatschappelijke diensten aan derden, waaronder onder andere zijn begrepen kapperszaken, schoonheidsinsti-

tuten, fotostudio's, galerieën en naar de aard daarmee gelijk te stellen bedrijven en inrichtingen, evenwel met uitzondering van een garagebedrijf en een seksinrichting;

- cc. erker:
uitbouw aan een gevel van het hoofdgebouw;
- dd. extensief dagrecreatief medegebruik:
een extensief dagrecreatief medegebruik van gronden dat ondergeschikt is aan de functie van de bestemming waarbinnen dit recreatieve gebruik is toegestaan, zoals wandelen, fietsen, paardrijden, kanoën, een vissteiger, een picknickplaats, of een naar de aard daarmee gelijk te stellen medegebruik;
- ee. extensief educatief medegebruik:
een extensief educatief medegebruik van gronden dat ondergeschikt is aan de functie van de bestemming waarbinnen dit educatief gebruik is toegestaan;
- ff. gebouw:
elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;
- gg. grondgebonden agrarisch bedrijf:
een agrarische bedrijfsvoering die hoofdzakelijk niet in gebouwen plaatsvindt, waarbij het gebruik van agrarische gronden noodzakelijk is voor het functioneren van het bedrijf;
- hh. hoofdgebouw:
een gebouw, dat op een bouwperceel in architectonisch opzicht, dan wel gelet op de bestemming, als belangrijkste gebouw valt aan te merken;
- ii. intensief veehouderijbedrijf:
een agrarisch bedrijf met een in hoofdzaak niet grondgebonden agrarische bedrijfsvoering in de vorm van het houden van dieren, zoals een rundveemesterij (exclusief vetweiderij), een varkens-, vleesklaver-, pluimvee- of pelsdierhouderij of een combinatie van deze bedrijfsvormen, alsmede naar de aard daarmee gelijk te stellen bedrijfsvormen met (nagenoeg) geen weidegang;
- jj. kwetsbaar object:
een object waarvoor ingevolge het Besluit externe veiligheid inrichtingen een grenswaarde voor het risico c.q. een risicoafstand tot een risicovolle inrichting is bepaald, die in acht moet worden genomen;
- kk. maatschappelijke voorzieningen:

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

ll. overkapping:

een bouwwerk van één bouwlaag dat dient ter overdekking en met niet meer dan één wand is uitgevoerd;

mm. 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;

nn. risicovolle inrichting:

een inrichting, bij welke ingevolge het Besluit externe veiligheid inrichtingen een grenswaarde, richtwaarde voor het risico c.q. een risicoafstand moet worden aangehouden bij het in het bestemmingsplan toelaten van kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten;

oo. 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;

pp. sociale huurwoning:

huurwoning met een aanvangshuurprijs onder de grens als bedoeld in artikel 13, eerste lid, onder a, van de Wet op de huurtoeslag, waarbij de instandhouding voor de in een gemeentelijke verordening omschreven doelgroep voor ten minste tien jaar na ingebruikneming is verzekerd;

qq. sociale koopwoning:

koopwoning met een koopprijs vrij op naam van ten hoogste het bedrag genoemd in artikel 26, tweede lid, onder g, van het Besluit beheer sociale huursector, waarbij de instandhouding voor de in een gemeentelijke verordening omschreven doelgroep voor een in de verordening vastgesteld tijdvak van ten minste een jaar en ten hoogste tien jaar na ingebruikneming is verzekerd;

rr. 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);

ss. voorgevelrooilijn:

de voorgevelrooilijn is:

- a. langs een wegzijde met een regelmatige of nagenoeg regelmatige ligging van de voorgevels van de bestaande bebouwing;
 - de evenwijdig aan de as van de weg gelegen lijn, welke, zoveel mogelijk aansluitend aan de ligging van de voorgevels van de bestaande bebouwing, een zoveel mogelijk gelijkmatig beloop van de rooilijn overeenkomstig de richting van de weg geeft;
- b. langs een wegzijde waarlangs geen bebouwing als onder a bedoeld aanwezig is en waarlangs mag worden gebouwd:
 - bij een wegbreedte van ten minste 15 m, de lijn gelegen op 15 m uit de as van de weg;
 - bij een wegbreedte geringer dan 10 m, de lijn gelegen op 10 m uit de as van de weg;
 - bij een wegbreedte tussen de 10 m en 15 m, de lijn gelegen op een afstand, die gelijk is aan de wegbreedte, uit de as van de weg;

tt. vrijstaand gebouw:

een niet met het hoofdgebouw 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;

uu. 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:

- a. de dakhelling:
langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;
- b. 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;
- c. de inhoud van een bouwwerk:
tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidingsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen;
- d. 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;
- e. de oppervlakte van een bouwwerk:
tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk;
- f. de afstand tot de (zijdelingse) grens van een bouwperceel:
de kortste afstand vanaf enig punt van een bouwwerk tot de (zijdelingse) grens van een bouwperceel;
- g. oppervlakte van een overkapping:
tussen de buitenwerkse constructiedelen, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk.

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

- 1. plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten;
 - 2. erkers die voldoen aan de bouwregels;
 - 3. overstekende daken en/of luifels kleiner dan 0,50 m;
 - 4. balkons die minder dan 1 m buiten de gevel steken;
- buiten beschouwing gelaten.

H o o f d s t u k 2

B e s t e m m i n g s r e g e l s

Artikel 3

Agrarisch met waarden

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'agrarisch met waarden' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. het uitoefenen van grondgebonden agrarische bedrijven al dan niet in combinatie met een kleine intensieve neventak en/of agrarische cultuurgrond;
- b. het uitoefenen van agrarische dienstverlenende bedrijven;
- c. het uitoefenen van bestaande intensieve veehouderijbedrijven;
- d. wonen ten dienste van het bedrijf;

met daaraan ondergeschikt:

- e. groenvoorzieningen;
- f. infrastructurele voorzieningen;
- g. openbare nutsvoorzieningen;
- h. waterhuishoudkundige voorzieningen;

met de daarbij behorende:

- i. tuinen, erven en terreinen.

met dien verstande dat:

- j. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - karakteristiek 1', de instandhouding van de bestaande karakteristieke hoofdvorm wordt nagestreefd;
- k. het behoud van monumentale bomen wordt nagestreefd, ter plaatse van de aanduiding 'monumentale boom';
- l. de landschappelijke waarden van de door beplante perceelsscheidingen gevormde verkaveling en de schaal worden beschermd.

3.2 Bouwregels

- a. Voor het bouwen van gebouwen en overkappingen gelden de volgende regels:
 - 1. de gebouwen zullen binnen een bouwvlak worden gebouwd, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - bebouwing uitgesloten' geen gebouwen en overkappingen zijn toegestaan;
 - 2. de gezamenlijke oppervlakte van gebouwen ten behoeve van intensieve veehouderij bedrijven bedraagt niet meer dan 250 m², dan wel niet meer dan de bestaande oppervlakte indien deze meer bedraagt;
 - 3. per bouwvlak mag ten hoogste één bedrijfswoning worden gebouwd;
 - 4. de oppervlakte van een bedrijfswoning zal niet meer dan 150 m² bedragen, dan wel niet meer dan de bestaande oppervlakte indien deze meer bedraagt;

5. de goot- en bouwhoogte van een bedrijfsgebouw of overkapping zullen respectievelijk ten hoogste 4,5 m en 12 m bedragen, dan wel ten hoogste de goot- en bouwhoogte van de bestaande gebouwen indien deze meer bedragen;
 6. de goot- en bouwhoogte van een bedrijfswoning zullen respectievelijk ten hoogste 3,5 m en 9 m bedragen, dan wel ten hoogste de goot- en bouwhoogte van de bestaande gebouwen indien deze meer bedragen;
 7. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - karakteristiek 1' mogen de goot- en bouwhoogte niet meer bedragen dan de goot- en bouwhoogte van het bestaande gebouw;
 8. aan- en uitbouwen en overkappingen dienen aan het hiervoor gestelde te voldoen, dan wel aan het gestelde onder b (regeling bijgebouwen).
- b. Voor het bouwen van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bij bedrijfswoningen gelden de volgende regels:
1. de gezamenlijke oppervlakte van aan- en uitbouwen, aangebouwde bijgebouwen en aangebouwde overkappingen bij een bedrijfswoning zal ten hoogste 100% van het oppervlak van de bedrijfswoning bedragen, met dien verstande dat:
 - a. de gezamenlijke oppervlakte van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen op het achtererf maximaal 50% van het achtererf mag bedragen;
 - b. onverminderd het bepaalde onder a de gezamenlijke oppervlakte van aan- en uitbouwen, aangebouwde bijgebouwen en aangebouwde overkappingen maximaal 80% van het oppervlak van het hoofdgebouw mag bedragen;
 - c. onverminderd het bepaalde onder a en b de oppervlakte van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen maximaal 85 m² mag bedragen;
 2. indien de oppervlakte van het hoofdgebouw kleiner is dan 63 m² mag de gezamenlijke oppervlakte van aan- en uitbouwen, aangebouwde bijgebouwen en aangebouwde overkappingen maximaal 50% van het achtererf bedragen met een maximum van 50 m²;
 3. de breedte van een aan- of uitbouw, aangebouwd bijgebouw of aangebouwde overkapping naast het hoofdgebouw mag maximaal 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;
 4. de bouwhoogte van platte aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen mag maximaal 3 m bedragen;
 5. de goothoogte van aan- en uitbouwen, aangebouwde bijgebouwen en aangebouwde overkappingen, mag maximaal de goothoogte van de

- bedrijfswoning bedragen, met dien verstande dat de goothoogte maximaal 3,3 m mag bedragen;
6. de bouwhoogte van aan- of uitbouwen, aangebouwde bijgebouwen en aangebouwde overkappingen mag maximaal 7 m bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte ten minste 1 m lager is dan de bouwhoogte van het hoofdgebouw;
 7. de goothoogte van vrijstaande bijgebouwen en overkappingen mag maximaal 3 m bedragen;
 8. de bouwhoogte van vrijstaande bijgebouwen en overkappingen mag maximaal 6,6 m bedragen;
 9. een erker mag de bouwgrens, het bouwvlak of de voorgevelrooilijn overschrijden, mits de afstand van de erker tot de perceelgrens ten minste 3,5 m bedraagt;
 10. de breedte van een erker mag, buitenwerks gemeten, maximaal 50% van de breedte van de gevel van het hoofdgebouw waarin de erker wordt geplaatst, bedragen;
 11. de diepte van een erker mag, buitenwerks gemeten, maximaal 1,5 m bedragen;
 12. de bouwhoogte van een erker mag maximaal 3 m bedragen;
 13. aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen dienen op de zijdelingse perceelgrens, dan wel op een afstand van minimaal 1 m hiervan te worden gebouwd;
 14. 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;
 15. de aan- en uitbouwen, de aangebouwde bijgebouwen en de aangebouwde overkappingen dienen zodanig te worden geplaatst dat aan één zijde een vrije strook overblijft met een breedte van minimaal 2,7 m, gerekend vanaf de zijdelingse perceelsgrens;
 16. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - bebouwing uitgesloten' zijn aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen niet toegestaan.
- c. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde, gelden de volgende regels:
1. op een bouwperceel mag maximaal één vlaggenmast van ten hoogste 6 m worden gebouwd;
 2. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen bedraagt voor de voorgevelrooilijn ten hoogste 1 m en daarachter ten hoogste 2 m;
 3. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde, bedraagt tot 1 m achter de voorgevelrooilijn ten hoogste 1 m en daarachter ten hoogste 5 m.

3.3 Nadere eisen

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

- a. de plaats en de afmetingen van de bebouwing;
- b. de plaats van bedrijfsgebouwen ten opzichte van de bedrijfswoning, in die zin dat de bedrijfsgebouwen achter de bedrijfswoning worden geplaatst;
- c. de plaats en de afmetingen van de bedrijfswoning in die zin dat de bedrijfswoning in de naar de weg gekeerde bouwgrens moet worden gebouwd;
- d. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen ten aanzien van het erf grenzend aan de openbare weg of het openbaar groen;
- e. de plaats van bebouwing gelegen in de nabijheid van gebouwen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - karakteristiek 1' of van een boom ter plaatse van de aanduiding 'monumentale boom';
- f. de goot- en bouwhoogte van de met 'specifieke bouwaanduiding - karakteristiek 1' aangegeven gebouwen, in die zin dat dient te worden aangesloten bij de goot- en bouwhoogte en dakvorm van het bestaande gebouw.

3.4 Afwijken van de bouwregels

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, kan bij een omgevingsvergunning worden afgeweken van het bepaalde in:

- a. lid 3.2, sub a, ten behoeve van het afwijken van de voorgeschreven maten ten behoeve van de bedrijfsgebouwen en de bedrijfswoningen ten aanzien van dakhellingen, hoogten, perceelsafstanden en bebouwde oppervlakten met ten hoogste 10%;
- b. lid 3.2, sub a, onder 2, ten behoeve van het vergroten van het stalvloeroppervlak van gebouwen voor intensieve veehouderij, met dien verstande dat de oppervlakte van de gebouwen wordt vergroot tot een totale oppervlakte van 500 m², of, indien het bestaande oppervlak meer bedraagt dan 400 m², eenmalig vergroten met 25%, mits:
 1. dit noodzakelijk is in verband met eisen op basis van de Gezondheids- en welzijnswet voor dieren;
 2. is aangetoond dat geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie, de natuurlijke en landschappelijke waarden en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- c. lid 3.2, sub b, onder 2, met dien verstande dat per woning de gezamenlijke oppervlakte van de aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkap-

pingen maximaal 70 m² mag bedragen, indien een medische indicatie of mantelzorg daartoe aanleiding geeft.

3.5 Specifieke gebruiksregels

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

- a. de opslag van mest en voer buiten het bouwvlak;
- b. het gebruik van vrijstaande bijgebouwen voor bewoning;
- c. het gebruik van een bedrijfswoning inclusief aan- en uitbouw en aangebouwd bijgebouw voor meer dan één woning;
- d. het gebruik van gronden en bouwwerken in combinatie met bedrijfsdoeleinden anders dan als bedoeld in lid 3.1;
- e. het gebruik van gronden en bouwwerken in combinatie met een aan huis verbonden beroep, anders dan een aan huis verbonden beroep waarbij de woonfunctie in overwegende mate blijft gehandhaafd en er geen ernstige hinder of afbreuk aan het woonmilieu wordt gedaan en dat voldoet aan de volgende voorwaarden:
 - 1. de woonfunctie in ruimtelijke en visuele zin primair moet blijven;
 - 2. aan huis verbonden activiteiten ten behoeve van het beroep uitsluitend in pandig mogen worden verricht;
 - 3. maximaal 30% van de oppervlakte van hoofd- en bijgebouwen mag worden gebruikt voor de aan huis verbonden activiteiten ten behoeve van het beroep met een maximum van 45 m²;
 - 4. degene die de gebruiker is van de woning ook degene moet zijn die het aan huis verbonden beroep uitoefent;
 - 5. de ruimtelijke uitstraling van de activiteiten qua aard, omvang en intensiteit verenigbaar moet zijn met het karakter van de omringende woonomgeving;
 - 6. behoudens een beperkte verkoop in het klein, in direct verband met het aan huis verbonden beroep, geen detailhandel mag plaatsvinden;
 - 7. het gebruik geen nadelige invloed mag hebben op de verkeersafwikkeling en de parkeersituatie ter plaatse; ten aanzien van het laatste geldt als uitgangspunt dat er dient te worden geparkeerd op eigen terrein;
- f. het gebruik van de gronden en bouwwerken voor logiesverstrekking;
- g. het gebruik van de gronden en bouwwerken voor (productiegerichte) detailhandel, anders dan bedoeld in sub e.

3.6 Afwijken van de gebruiksregels

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, kan bij een omgevingsvergunning worden afgeweken van het bepaalde in:

- a. lid 3.5, sub a ten behoeve van mest- of voeropslag buiten het bouwvlak indien daarbinnen geen geschikte plaats meer is voor opslag en deze opslag noodzakelijk is voor een goede bedrijfsvoering, met dien verstande dat:
 1. zoveel mogelijk wordt aangesloten op het bouwvlak;
 2. de opslagplaatsen worden ingepast in het landschap;
 3. de hoogte van de opslag wordt beperkt tot maximaal 1,5 m;
 4. aangetoond wordt dat geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie, de natuurlijke en landschappelijke waarden, de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- b. lid 3.5, sub d en worden toegestaan dat gronden en bouwwerken worden gebruikt ten behoeve van aan huis verbonden bedrijfsactiviteiten, met dien verstande dat de uitoefening van een aan huis verbonden bedrijf uitsluitend is toegestaan voor zover de woonfunctie in overwegende mate blijft gehandhaafd en er geen ernstige hinder of afbreuk aan het woonmilieu wordt gedaan en dat voldoet aan de volgende voorwaarden:
 1. de woonfunctie in ruimtelijke en visuele zin primair moet blijven;
 2. de aan huis verbonden activiteiten ten behoeve van het bedrijf uitsluitend inpandig mogen worden verricht;
 3. maximaal 30% van de oppervlakte van hoofd- en bijgebouwen mag worden gebruikt voor de aan huis verbonden activiteiten ten behoeve van het bedrijf met een maximum van 45 m²;
 4. degene die de gebruiker is van de woning ook degene moet zijn die het aan huis verbonden bedrijf uitoefent;
 5. de ruimtelijke uitstraling van de activiteiten qua aard, omvang en intensiteit verenigbaar moet zijn met het karakter van de omringende woonomgeving;
 6. het gebruik geen ernstige hinder voor het woonmilieu oplevert, dan wel doet geen afbreuk aan het woonkarakter van de wijk of de buurt;
 7. geen omgevingsvergunning wordt verleend aan bedrijven die vergunningsplichtig of meldingsplichtig zijn krachtens de milieuwetgeving;
 8. bedrijfsactiviteiten bovendien uitsluitend zijn toegestaan voor zover deze voorkomen in, dan wel naar de aard en de invloed op de omgeving daarmee gelijk te stellen zijn met de bedrijven categorie 1 en 2 van de in de bijlage opgenomen Staat van bedrijven;
 9. behoudens een beperkte verkoop in het klein, in direct verband met het aan huis verbonden bedrijf, geen detailhandel mag plaatsvinden;
 10. het gebruik geen nadelige invloed zal hebben op de verkeersafwikkeling en de parkeersituatie ter plaatse; ten aanzien van het laatste geldt als uitgangspunt dat er dient te worden geparkeerd op eigen terrein;

- c. lid 3.5, sub d en worden toegestaan dat een bedrijfswoning in combinatie met een kinderdagverblijf of buitenschoolse opvang wordt gebruikt, mits:
1. het gaat om een bedrijfsvorm uit categorie 1 of 2 van de Staat van bedrijven;
 2. het beroep of bedrijf wordt in ieder geval uitgeoefend door een van de bewoners van de bedrijfswoning die gelegen is op het perceel waar de activiteit plaatsvindt;
 3. de bedrijfsvloeroppervlakte voor een kinderdagverblijf of een buitenschoolse opvang:
 - a. in geval gebruik wordt gemaakt van de bedrijfswoning of bijgebouwen behorende bij de bedrijfswoning niet meer bedraagt dan 30% van het bestaande vloeroppervlak van de genoemde gebouwen maar in ieder geval niet meer dan 45 m² van dat oppervlak, of;
 - b. in geval gebruik wordt gemaakt van de agrarische bedrijfsbebouwing op hetzelfde perceel niet meer bedraagt dan 70 m² van het bestaande vloeroppervlak van de genoemde bebouwing;met dien verstande dat de totale oppervlakte voor kinderdagverblijf en buitenschoolse opvang tezamen niet meer dan in totaal 70 m² mag bedragen, dit is exclusief verkeersruimtes en sanitaire ruimtes;
 4. het parkeren vindt op eigen erf plaats;
 5. er is aangetoond dat geen sprake is van onevenredige schade voor de aangrenzende (agrarische) bedrijven, in die zin dat de bedrijven in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt;
 6. er sprake is van een ligging aan een weg, die geschikt is voor een eventuele toename van (zwaar) verkeer;
 7. er geen opslag plaatsvindt van goederen, behorende bij het andere gebruik, buiten de gebouwen;
 8. er is aangetoond dat geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie, de landschappelijke waarden, de verkeersveiligheid, de ruimtelijke kwaliteit en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- d. lid 3.5, sub f en worden toegestaan 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 plaatsvinden binnen de bestaande bebouwing en mag zowel in hoofdgebouw als bijgebouw worden gerealiseerd. 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 maximaal drie bed and breakfasteenheden worden gerealiseerd;
 6. er mag geen keukenblok in de bed and breakfasteenheden worden gemaakt;
 7. het parkeren voor de bed and breakfast moet op eigen erf plaatsvinden;
 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;
- e. lid 3.5, sub e en worden toegestaan dat gronden en bouwwerken worden gebruikt ten behoeve van productiegerichte detailhandel in de vorm van de verkoop van eigen en streekeigen producten.

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

- a. Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van het bevoegd gezag (omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden) de volgende werken, geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden uit te voeren:
1. het aanbrengen van opgaande beplanting;
 2. het aanbrengen van verhardingen;
 3. het aanbrengen van ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en drainage en daarmee verband houdende constructies,
 4. het verlagen van het waterpeil;
 5. het aanleggen van verharding voor de naar de weg gekeerde gevels van gebouwen, met uitzondering van een oprit voor motorvoertuigen met een breedte van ten hoogste 4 m;
 6. het kappen van monumentale bomen;
 7. het uitvoeren van graafwerkzaamheden dieper dan 30 cm ter plaatse van de aanduiding 'monumentale boom'.
- b. De onder a bedoelde vergunning is niet vereist voor werken, geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden die:

1. reeds in uitvoering zijn ten tijde van het van kracht worden van het plan;
 2. het normale onderhoud of de vervanging van bestaande verhardingen betreffen;
 3. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning.
- c. De onder a bedoelde vergunning mag niet worden verleend indien hierdoor onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de landschappelijke waarden van het gebied.
- d. De onder a, sub 6 genoemde vergunning kan slechts worden verleend indien de monumentale waarde van de boom niet langer aanwezig is en deze niet zonder ingrijpende maatregelen aan de boom kan worden hersteld, of de monumentale waarde in redelijkheid niet meer is te handhaven, of de boom zich in een zodanige staat bevindt, dat de veiligheid van gebruikers van het omliggende terrein in gevaar wordt gebracht.

3.8 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk

- a. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - karakteristiek 1', is het verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van het bevoegd gezag (omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk) bouwwerken te slopen.
- b. De onder a bedoelde vergunning is niet vereist voor het slopen:
1. ingevolge een aanschrijving van burgemeester en wethouders;
 2. van bouwwerken waarvoor geen omgevingsvergunning voor het bouwen is vereist;
 3. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan.
- c. De onder a bedoelde vergunning kan slechts worden verleend, mits:
1. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de karakteristieke hoofdvorm van de bebouwing;
 2. de karakteristieke hoofdvorm niet langer aanwezig is en niet zonder ingrijpende wijzigingen aan het pand kan worden hersteld;
 3. de karakteristieke hoofdvorm in redelijkheid niet te handhaven is;
 4. het delen van een pand of bijgebouwen betreft, die op zichzelf niet als karakteristiek vallen aan te merken en door sloop daarvan geen onevenredige aantasting van de karakteristieke hoofdvorm plaatsvindt.

3.9 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van het straat- en bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de milieusituatie, de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken, het plan wijzigen in die zin dat:

- a. de bestemming wordt gewijzigd in de bestemming Wonen - Voormalige boerderijen, mits:
 1. na toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid de regels van artikel 13 van overeenkomstige toepassing zijn;
 2. is aangetoond dat geen sprake is van onevenredige schade voor de aangrenzende (agrarische) bedrijven, in die zin dat de bedrijven in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt;
 3. de woonfunctie wordt ondergebracht in de voormalige bedrijfswoning, dan wel het voormalige boerderijpand;
 4. het voormalige boerderijpand of andere beeldbepalende bouwvormen als landschappelijk waardevolle verschijningsvorm worden gehandhaafd;
 5. is aangetoond dat geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie, de woonsituatie en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- b. de bestemming wordt gewijzigd in de bestemming Bedrijf, mits:
 1. na toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid de regels van artikel 4 van overeenkomstige toepassing zijn;
 2. is aangetoond dat geen sprake is van onevenredige schade voor de aangrenzende (agrarische) bedrijven, in die zin dat de bedrijven in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt;
 3. de functie wordt ondergebracht in de bestaande gebouwen, die aanwezig zijn op het moment van toepassing van deze wijziging;
 4. het voormalige boerderijpand of andere beeldbepalende bouwvormen als landschappelijk waardevolle verschijningsvorm worden gehandhaafd;
 5. de bedrijvigheid is gekoppeld aan een woonfunctie;
 6. is aangetoond dat geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie, de woonsituatie, de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Artikel 4

Bedrijf

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. het uitoefenen van bedrijven categorie 1 en 2 van de in de bijlage opgenomen Staat van bedrijven, met uitzondering van geluidszoneringsplichtige en risicovolle inrichtingen en/of vuurwerkbedrijven;
- b. het uitoefenen van dienstverlenende bedrijven;
- c. agrarisch loonbedrijf, ter plaatse van de aanduiding 'agrarisch loonbedrijf';
- d. wonen ten dienste van het bedrijf;

met daaraan ondergeschikt:

- e. groenvoorzieningen;
- f. infrastructurele voorzieningen;
- g. openbare nutsvoorzieningen;
- h. waterhuishoudkundige voorzieningen;

met de daarbij behorende:

- i. tuinen, erven en terreinen;
- met dien verstande dat:
- j. in de bestemming risicovolle inrichtingen en categorieën van inrichtingen als bedoeld in de definitie van industrieterrein, zoals deze is opgenomen in artikel 1 van de Wet geluidhinder (inrichtingen die in belangrijke mate geluidhinder kunnen veroorzaken) en seksinrichtingen niet zijn begrepen;
 - k. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - karakteristiek 1', de instandhouding van de bestaande karakteristieke hoofdvorm wordt nagestreefd.

4.2 Bouwregels

- a. Voor het bouwen van gebouwen en overkappingen gelden de volgende regels:
 - 1. de gebouwen en overkappingen dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd;
 - 2. het aantal bedrijfswoningen bedraagt niet meer dan één per bestemmingsvlak;
 - 3. de gezamenlijke oppervlakte van de bedrijfsgebouwen, waaronder overkappingen, zal per bestemmingsvlak niet meer bedragen dan de 110% van de bestaande gezamenlijke oppervlakte van de bedrijfsgebouwen en overkappingen;
 - 4. de oppervlakte van een bedrijfswoning bedraagt maximaal 150 m²;

5. de goot- en bouwhoogten van de bedrijfsgebouwen bedragen niet meer en niet minder dan de ter plaatse aangeduide maximale respectievelijk minimale goot- en bouwhoogten;
 6. de goot- en bouwhoogte van bedrijfswoningen bedragen niet meer dan respectievelijk 3,5 m en 9 m;
 7. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - karakteristiek 1' mogen de goot- en bouwhoogte niet meer bedragen dan de goot- en bouwhoogte van het bestaande gebouw;
 8. aan- en uitbouwen en overkappingen dienen aan het hiervoor gestelde te voldoen, dan wel aan het gestelde onder b (regeling bijgebouwen).
- b. Voor het bouwen van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bij bedrijfswoningen gelden de volgende regels:
1. de gezamenlijke oppervlakte van aan- en uitbouwen, aangebouwde bijgebouwen en aangebouwde overkappingen bij een bedrijfswoning zal ten hoogste 100% van het oppervlak van de bedrijfswoning bedragen, met dien verstande dat:
 - a. de gezamenlijke oppervlakte van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen op het achtererf maximaal 50% van het achtererf mag bedragen;
 - b. onverminderd het bepaalde onder a de gezamenlijke oppervlakte van aan- en uitbouwen, aangebouwde bijgebouwen en aangebouwde overkappingen maximaal 80% van het oppervlak van het hoofdgebouw mag bedragen;
 - c. onverminderd het bepaalde onder a en b de oppervlakte van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen maximaal 85 m² mag bedragen;
 2. indien de oppervlakte van het hoofdgebouw kleiner is dan 63 m² mag de gezamenlijke oppervlakte van aan- en uitbouwen, aangebouwde bijgebouwen en aangebouwde overkappingen maximaal 50% van het achtererf bedragen met een maximum van 50 m²;
 3. de breedte van een aan- of uitbouw, aangebouwd bijgebouw of aangebouwde overkapping naast het hoofdgebouw mag maximaal 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;
 4. de bouwhoogte van platte aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen mag maximaal 3 m bedragen;
 5. de goothoogte van aan- en uitbouwen, aangebouwde bijgebouwen en aangebouwde overkappingen, mag maximaal de goothoogte van de bedrijfswoning bedragen, met dien verstande dat de goothoogte maximaal 3,3 m mag bedragen;

6. de bouwhoogte van aan- of uitbouwen, aangebouwde bijgebouwen en aangebouwde overkappingen mag maximaal 7 m bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte ten minste 1 m lager is dan de bouwhoogte van het hoofdgebouw;
 7. de goothoogte van vrijstaande bijgebouwen en overkappingen mag maximaal 3 m bedragen;
 8. de bouwhoogte van vrijstaande bijgebouwen en overkappingen mag maximaal 6,6 m bedragen;
 9. een erker mag de bouwgrens, het bouwvlak of de voorgevelrooilijn overschrijden, mits de afstand van de erker tot de perceelgrens ten minste 3,5 m bedraagt;
 10. de breedte van een erker mag, buitenwerks gemeten, maximaal 50% van de breedte van de gevel van het hoofdgebouw waarin de erker wordt geplaatst, bedragen;
 11. de diepte van een erker mag, buitenwerks gemeten, maximaal 1,5 m bedragen;
 12. de bouwhoogte van een erker mag maximaal 3 m bedragen;
 13. aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen dienen op de zijdelingse perceelgrens, dan wel op een afstand van minimaal 1 m hiervan te worden gebouwd;
 14. 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;
 15. de aan- en uitbouwen, de aangebouwde bijgebouwen en de aangebouwde overkappingen dienen zodanig te worden geplaatst dat aan één zijde een vrije strook overblijft met een breedte van minimaal 2,7 m, gerekend vanaf de zijdelingse perceelsgrens.
- c. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde, gelden de volgende regels:
1. op een bouwperceel mag maximaal één vlaggenmast van ten hoogste 6 m worden geplaatst;
 2. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen bedraagt voor de voorgevelrooilijn ten hoogste 1 m en daarachter ten hoogste 2 m;
 3. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde, bedraagt tot 1 m achter de voorgevelrooilijn ten hoogste 1 meter en daarachter ten hoogste 5 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 plaats van bedrijfsgebouwen ten opzichte van de bedrijfswoning, in die zin dat de bedrijfsgebouwen achter de bedrijfswoning worden geplaatst;
- c. de plaats en de afmetingen van de bedrijfswoning in die zin dat de bedrijfswoning in de naar de weg gekeerde bouwgrens moet worden gebouwd;
- d. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen ten aanzien van het erf grenzend aan de openbare weg of openbaar groen;
- e. de plaats van gebouwen in de nabijheid van een gebouw ter plaatse van de aanduidingen 'specifieke bouwaanduiding - karakteristiek 1' of van een boom ter plaatse van de aanduiding 'monumentale boom';
- f. de goot- en bouwhoogte van de met 'specifieke bouwaanduiding - karakteristiek 1' aangegeven gebouwen, in die zin dat dient te worden aangesloten bij de goot- en bouwhoogte en dakvorm van het bestaande gebouw.

4.4 Afwijken van de bouwregels

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, kan bij een omgevingsvergunning worden afgeweken van het bepaalde in lid 4.2.1, sub a. en worden toegestaan dat een gebouw buiten het bouwvlak wordt gebouwd, mits:

- de oppervlakte van het gebouw buiten het bouwvlak ten hoogste 10% van de oppervlakte van de bestaande bebouwing bedraagt.

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 de gronden en bouwwerken ten behoeve van bedrijven die niet zijn genoemd in de categorieën 1 en 2 van de in de bijlage opgenomen Staat van bedrijven;
- b. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van detailhandel;
- c. het gebruik van de gronden ten behoeve van opslag, tenzij de opslag aan de volgende eisen voldoet:
 - 1. de opslag mag niet meer bedragen dan 10% van het bouwperceel;
 - 2. de hoogte van de opslag mag niet meer dan 2 m bedragen;
- d. het gebruik van vrijstaande bijgebouwen voor bewoning;
- e. het gebruik van een bedrijfswoning inclusief aan- en uitbouw en aangebouwd bijgebouw voor meer dan één woning;

- f. het gebruik van de gronden en bouwwerken in combinatie met een aan huis verbonden beroep, anders dan een aan huis verbonden beroep waarbij de woonfunctie in overwegende mate blijft gehandhaafd en er geen ernstige hinder of afbreuk aan het woonmilieu wordt gedaan en dat voldoet aan de volgende voorwaarden:
1. de woonfunctie in ruimtelijke en visuele zin primair moet blijven;
 2. aan huis verbonden activiteiten ten behoeve van het beroep uitsluitend in pandig mogen worden verricht;
 3. maximaal 30% van de oppervlakte van hoofd- en bijgebouwen mag worden gebruikt voor de aan huis verbonden activiteiten ten behoeve van het beroep met een maximum van 45 m²;
 4. degene die de gebruiker is van de woning ook degene moet zijn die het aan huis verbonden beroep uitoefent;
 5. de ruimtelijke uitstraling van de activiteiten qua aard, omvang en intensiteit verenigbaar moet zijn met het karakter van de omringende woonomgeving;
 6. behoudens een beperkte verkoop in het klein, in direct verband met het aan huis verbonden beroep, geen detailhandel mag plaatsvinden;
 7. het gebruik geen nadelige invloed mag hebben op de verkeersafwikkeling en de parkeersituatie ter plaatse; ten aanzien van het laatste geldt als uitgangspunt dat er dient te worden geparkeerd op eigen terrein.

4.6 Afwijken van de gebruiksregels

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, kan bij een omgevingsvergunning worden afgeweken van het bepaalde in:

- lid 4.5 sub a. in die zin dat tevens bedrijven worden gevestigd die naar de aard en invloed op de omgeving gelijk te stellen zijn met bedrijven die zijn genoemd in de Staat van bedrijven onder de categorieën 1 en 2, mits:
 - a. het gaat om bedrijven die niet zijn genoemd in de bij de regels behorende Staat van bedrijven, maar die qua milieubelasting gelijkwaardig zijn aan de bedrijven die wel worden genoemd of bedrijven die wel zijn genoemd in de Staat van bedrijven 1 onder een hogere categorie dan 2, maar in een individueel geval een lagere milieubelasting hebben;
 - b. het geen geluidszoneringsplichtige inrichtingen, risicovolle inrichtingen en/of vuurwerkbedrijven betreft.

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

- a. Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van het bevoegd gezag (omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden) de volgende werken, geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden uit te voeren:
 - het aanbrengen van verhardingen, met uitzondering van een oprit voor motorvoertuigen met een breedte van ten hoogste 4 m.
- b. De onder a bedoelde vergunning is niet vereist voor werken, geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden die:
 - 1. reeds in uitvoering zijn ten tijde van het van kracht worden van het plan;
 - 2. het normale onderhoud of de vervanging van bestaande verhardingen betreffen;
 - 3. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning.
- c. De onder a bedoelde vergunning mag niet worden verleend indien hierdoor onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de landschappelijke waarden van het gebied.

4.8 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk

- a. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - karakteristiek 1', is het verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van het bevoegd gezag (omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk) bouwwerken te slopen.
- b. De onder a bedoelde vergunning is niet vereist voor het slopen:
 - 1. ingevolge een aanschrijving van burgemeester en wethouders;
 - 2. van bouwwerken waarvoor geen omgevingsvergunning voor het bouwen is vereist;
 - 3. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan.
- c. De onder a bedoelde vergunning kan slechts worden verleend, mits:
 - 1. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de karakteristieke hoofdvorm van de bebouwing;
 - 2. de karakteristieke hoofdvorm niet langer aanwezig is en niet zonder ingrijpende wijzigingen aan het pand kan worden hersteld;
 - 3. de karakteristieke hoofdvorm in redelijkheid niet is te handhaven;
 - 4. het delen van een pand of bijgebouwen betreft, die op zichzelf niet als karakteristiek vallen aan te merken en door sloop daarvan geen

onevenredige aantasting van de karakteristieke hoofdvorm plaatsvindt.

Artikel 5

Groen

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen;
- b. sport- en speelvoorzieningen;
- e. voet- en fietspaden;
- f. water.

5.2 Bouwregels

- a. Op deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.
- b. Voor het bouwen van overkappingen gelden de volgende regels:
 - 1. de overkappingen dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd;
 - 2. het aantal overkappingen bedraagt niet meer dan één;
 - 3. de goot- en bouwhoogte van de overkapping bedragen niet meer dan de bestaande goot- en bouwhoogte.
- c. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde, geldt dat de bouwhoogte niet meer bedraagt dan 3 m.

5.3 Afwijken van de bouwregels

Mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden, het bebouwingsbeeld of de karakteristieke of monumentale waarde van bebouwing en groenvoorzieningen en de verkeersveiligheid kan bij omgevingsvergunning worden afgeweken van het bepaalde in lid 5.2 voor de bouw van speeltoestellen, een schuilhut of afdak of gelijksoortige bebouwing of straatmeubilair tot een bouwhoogte van ten hoogste 6 m.

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

- a. Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van het bevoegd gezag (omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden) de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:
 - 1. het aanbrengen van opgaande beplanting;
 - 2. het aanbrengen van verhardingen;

3. het verlagen van het waterpeil.
- b. De onder a bedoelde vergunning is niet vereist voor werken, geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden die:
1. reeds in uitvoering zijn ten tijde van het van kracht worden van het plan;
 2. het normale onderhoud of de vervanging van bestaande verhardingen betreffen;
 3. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning.
- c. De onder a bedoelde vergunning mag niet worden verleend indien hierdoor onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de landschappelijke waarden van het gebied.

Artikel 6

Groen - Dorpsgroen

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'groen - dorpsgroen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. agrarische cultuurgrond;
- b. tuinen en erven;
- c. groenvoorzieningen;
- d. sport- en speelvoorzieningen;
- e. voet- en fietspaden;
- f. water;
- g. de bescherming van de landschappelijke waarden van de door beplante perceelsscheidingen gevormde verkaveling en de schaal, alsmede de kenmerkende grasbermen, inheemse beplanting van perceelscheidingen, greppels langs wegen en de aanwezigheid en aanplant van grote inheemse bomen;

met dien verstande dat:

- h. het behoud van monumentale bomen wordt nagestreefd, ter plaatse van de aanduiding 'monumentale boom'.

6.2 Bouwregels

- a. Op deze gronden mogen geen gebouwen en geen overkappingen worden gebouwd.
- b. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde, geldt dat de bouwhoogte niet meer bedraagt dan 1 m.

6.3 Afwijken van de bouwregels

Mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden, het bebouwingsbeeld of de karakteristieke of monumentale waarde van bebouwing en groenvoorzieningen en de verkeersveiligheid kan bij omgevingsvergunning worden afgeweken van het bepaalde in lid 6.2 voor de bouw van speeltoestellen, een schuilhut of afdak of gelijksoortige bebouwing of straatmeubilair tot een bouwhoogte van ten hoogste 6 m.

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

- a. Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van het bevoegd gezag (omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden) de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:
 - 1. het aanbrengen van opgaande beplanting;
 - 2. het aanbrengen van verhardingen;
 - 3. het verlagen van het waterpeil;
 - 4. het kappen van monumentale bomen;
 - 5. het uitvoeren van graafwerkzaamheden dieper dan 30 cm ter plaatse van de aanduiding 'monumentale boom'.
- b. De onder a bedoelde vergunning is niet vereist voor werken, geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden die:
 - 1. reeds in uitvoering zijn ten tijde van het van kracht worden van het plan;
 - 2. het normale onderhoud of de vervanging van bestaande verhardingen betreffen;
 - 3. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning.
- c. De onder a bedoelde vergunning mag niet worden verleend indien hierdoor onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de landschappelijke waarden van het gebied.
- d. De onder a, sub 4 genoemde vergunning kan slechts worden verleend indien de monumentale waarde van de boom niet langer aanwezig is en deze niet zonder ingrijpende maatregelen aan de boom kan worden hersteld, of de monumentale waarde in redelijkheid niet meer is te handhaven, of de boom zich in een zodanige staat bevindt, dat de veiligheid van gebruikers van het omliggende terrein in gevaar wordt gebracht.

Artikel 7

Maatschappelijk

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'maatschappelijk' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. het uitoefenen van maatschappelijke voorzieningen;

met daaraan ondergeschikt:

- b. groenvoorzieningen en water;
- c. infrastructurele voorzieningen;
- d. openbare nutsvoorzieningen;
- e. verkeers- en verblijfsvoorzieningen;
- f. waterhuishoudkundige voorzieningen;

met de daarbij behorende:

- g. tuinen, erven en terreinen;
- h. speelvoorzieningen.

7.2 Bouwregels

- a. Voor het bouwen van gebouwen en overkappingen ten behoeve van maatschappelijke voorzieningen gelden de volgende regels:
 - 1. de gebouwen en overkappingen dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd;
 - 2. de gezamenlijke oppervlakte van de gebouwen, waaronder overkappingen, zal per bestemmingsvlak niet meer bedragen dan de 110% van de bestaande gezamenlijke oppervlakte van de bedrijfsgebouwen en overkappingen;
 - 3. de goot- en bouwhoogten van de gebouwen en overkappingen bedragen niet meer en niet minder dan de ter plaatse aangeduide maximale respectievelijk minimale goot- en bouwhoogten.
- b. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde, gelden de volgende regels:
 - 1. op een bouwperceel mag maximaal één vlaggenmast van ten hoogste 6 m worden geplaatst;
 - 2. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen bedraagt voor de voorgevelrooilijn ten hoogste 1 m en daarachter ten hoogste 2 m;
 - 3. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde, bedraagt tot 1 m achter de voorgevelrooilijn ten hoogste 1 m en daarachter ten hoogste 5 m.

7.3 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;
- c. de plaats van bebouwing gelegen in de nabijheid van gebouwen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - karakteristiek 1' of van een boom ter plaatse van de aanduiding 'monumentale boom'.

7.4 Afwijken van de bouwregels

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, kan bij een omgevingsvergunning worden afgeweken van het bepaalde in:

- a. lid 7.2, sub a, onder 1 en worden toegestaan dat een gebouw buiten het bouwvlak wordt gebouwd, mits:
 - de oppervlakte van het gebouw buiten het bouwvlak ten hoogste 10% van de oppervlakte van de bestaande bebouwing bedraagt;
- b. lid 7.2, sub a, onder 2 voor een uitbreiding van de bebouwde oppervlakte tot ten hoogste 110% van de oppervlakte van de bestaande bebouwing.

Artikel 8

Natuur

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'natuur' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. natuur, bosbouw en houtproductie;
- b. cultuurgrond, waarbij het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de landschappelijke waarden, zoals houtwallen, houtsingels en bos-schages, worden nagestreefd;
- c. het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de cultuurhistorische, natuurlijke en de landschappelijke waarden;
met daaraan ondergeschikt:
 - d. het extensief agrarisch medegebruik;
 - e. het extensief dagrecreatief medegebruik en educatief medegebruik;
 - f. voet- en fietspaden alsmede overige infrastructurele voorzieningen;
 - g. openbare nutsvoorzieningen;
 - h. waterhuishoudkundige doeleinden, waaronder waterberging;
 - i. sloten, beken, poelen en daarmee gelijk te stellen water.

8.2 Bouwregels

- a. Op deze gronden mogen geen gebouwen en geen overkappingen worden gebouwd.
- b. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde, geldt dat de bouwhoogte niet meer bedraagt dan 1 m.

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

- a. Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van het bevoegd gezag (omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden) de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:
 - 1. het kappen van beplantingen;
 - 2. het aanbrengen van opgaande beplanting;
 - 3. het aanbrengen van verhardingen;
 - 4. het verlagen van het waterpeil;
 - 5. het aanbrengen of rooien van bomen en/of houtgewas, waarbij stobben worden verwijderd.
- b. De onder a bedoelde vergunning is niet vereist voor werken, geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden die:
 - 1. reeds in uitvoering zijn ten tijde van het van kracht worden van het plan;

2. het normale onderhoud of de vervanging van bestaande verhardingen betreffen;
3. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning.

c. De onder a bedoelde vergunning mag niet worden verleend indien hierdoor onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de landschappelijke waarden van het gebied.

Artikel 9

Sport

9.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'sport' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. een ijsbaan;
 - b. sportvelden;
 - c. speelvoorzieningen;
- met daaraan ondergeschikt:
- d. tuinen, erven en terreinen;
 - e. wegen en paden;
 - f. parkeervoorzieningen;
 - g. water.

9.2 Bouwregels

- a. Voor het bouwen van de gebouwen en overkappingen gelden de volgende regels:
 - 1. de gezamenlijke oppervlakte van de gebouwen en overkappingen zal niet meer bedragen dan 120% van de gezamenlijke oppervlakte van de bestaande gebouwen en overkappingen;
 - 2. het aantal gebouwen bedraagt niet meer dan het bestaande aantal;
 - 3. bedrijfswoningen zijn niet toegestaan;
 - 4. de goot- en bouwhoogte mogen ten hoogste respectievelijk 3,5 m en 7 m bedragen.
- b. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde, geldt dat de hoogte ten hoogste 5 m bedraagt, met dien verstande dat erf- en terreinafscheidingen ten hoogste 2,5 m bedragen.

9.3 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;

de plaats van bebouwing gelegen in de nabijheid van gebouwen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - karakteristiek 1' of van een boom ter plaatse van de aanduiding 'monumentale boom'.

9.4 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 de gronden en bouwwerken ten behoeve van detailhandel, anders dan ondergeschikte detailhandel ten dienste van de voorzieningen;
- b. horecadoeleinden, indien de gezamenlijke horecavloeroppervlakte groter is dan 100 m² en de horecavoorziening niet ten dienste staat van de sport- of recreatiebestemming.

9.5 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of van werkzaamheden

- a. Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van het bevoegd gezag (omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of van werkzaamheden) de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:
 - 1. het aanbrengen van opgaande beplanting;
 - 2. het aanbrengen van verhardingen;
 - 3. het verlagen van het waterpeil.
- b. De onder a bedoelde vergunning is niet vereist voor werken, geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden die:
 - 1. reeds in uitvoering zijn ten tijde van het van kracht worden van het plan;
 - 2. het normale onderhoud of de vervanging van bestaande verhardingen betreffen;
 - 3. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning.
- c. De onder a bedoelde vergunning mag niet worden verleend indien hierdoor onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de landschappelijke waarden van het gebied.

Artikel 10

Verkeer

10.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wegen met een functie voor hoofdzakelijk doorgaand verkeer;
- b. fiets- en voetpaden;
- c. groenvoorzieningen en water;
- d. openbare nutsvoorzieningen.

met dien verstande dat:

- e. het behoud van monumentale bomen wordt nagestreefd, ter plaatse van de aanduiding 'monumentale boom'.

Van de wegen bedraagt het aantal rijstroken niet meer dan twee.

10.2 Bouwregels

- a. Op deze gronden mogen geen gebouwen en geen overkappingen worden gebouwd.
- b. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde, geldt dat de bouwhoogte, anders dan voor bouwwerken rechtstreeks ten dienste van geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer, niet meer dan 3 m bedraagt.

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

- a. Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van het bevoegd gezag (omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden) de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden uit te voeren, zulks ongeacht het bepaalde in de regels bij de andere op deze gronden van toepassing zijnde bestemmingen:
 - 1. het kappen van monumentale bomen;
 - 2. het uitvoeren van graafwerkzaamheden dieper dan 30 cm ter plaatse van de aanduiding 'monumentale boom'.
- b. Het onder a vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden, die:
 - 1. het normale onderhoud betreffen;

2. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
 3. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning.
- c. De onder a, sub 1 genoemde vergunning kan slechts worden verleend indien de monumentale waarde van de boom niet langer aanwezig is en deze niet zonder ingrijpende maatregelen aan de boom kan worden hersteld, of de monumentale waarde in redelijkheid niet meer is te handhaven, of de boom zich in een zodanige staat bevindt, dat de veiligheid van gebruikers van het omliggende terrein in gevaar wordt gebracht.

Artikel 11

Verkeer - Verblijf

11.1 Bestemmingsomschrijving

De op voor 'verkeer - verblijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wegen;
- b. fiets-/voetpad;
- c. verblijfsgebied;
- d. parkeervoorzieningen;
- e. groenvoorzieningen;
- f. speelvoorzieningen;
- g. water;
- h. voorzieningen ten behoeve van het openbaar vervoer, telecommunicatieverkeer, de waterhuishouding, de energievoorziening en andere doeleinden van openbaar nut;

met dien verstande dat:

- i. het behoud van monumentale bomen wordt nagestreefd, ter plaatse van de aanduiding 'monumentale boom'.

Het aantal rijstroken van de wegen mag ten hoogste twee bedragen.

11.2 Bouwregels

- a. Op deze gronden mogen geen gebouwen en geen overkappingen worden gebouwd.
- b. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde, geldt dat de bouwhoogte, anders dan voor bouwwerken rechtstreeks ten dienste van geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer, niet meer dan 3 m bedraagt.

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

- a. Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van het bevoegd gezag (omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden) de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden uit te voeren, zulks ongeacht het bepaalde in de regels bij de andere op deze gronden van toepassing zijnde bestemmingen:
 - 1. het kappen van monumentale bomen;

2. het uitvoeren van graafwerkzaamheden dieper dan 30 cm ter plaatse van de aanduiding 'monumentale boom'.
- b. Het onder a vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden, die:
1. het normale onderhoud betreffen;
 2. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
 3. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning.
- c. De onder a, sub 1 genoemde vergunning kan slechts worden verleend indien de monumentale waarde van de boom niet langer aanwezig is en deze niet zonder ingrijpende maatregelen aan de boom kan worden hersteld, of de monumentale waarde in redelijkheid niet meer is te handhaven, of de boom zich in een zodanige staat bevindt, dat de veiligheid van gebruikers van het omliggende terrein in gevaar wordt gebracht.

Artikel 12

Wonen

12.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen, al dan niet in combinatie met ruimte voor:
 - 1. expositieverkoop, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - expositieverkoop';
 - 2. detailhandel, ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel';

met daaraan ondergeschikt:

- d. groenvoorzieningen;
- e. infrastructurele voorzieningen;
- f. openbare nutsvoorzieningen;
- g. waterhuishoudkundige voorzieningen;

met de daarbij behorende:

- h. tuinen, erven en terreinen;

met dien verstande dat:

- i. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - karakteristiek 1', de instandhouding van de bestaande karakteristieke hoofdvorm wordt nagestreefd.

12.2 Bouwregels

- a. Voor het bouwen van hoofdgebouwen ten behoeve van wonen, gelden de volgende regels:
 - 1. de hoofdgebouwen dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd;
 - 2. het aantal woningen bedraagt niet meer dan het bestaande aantal per bouwvlak, dan wel niet meer dan het ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' aangegeven aantal;
 - 3. een hoofdgebouw zal vrijstaand worden gebouwd, dan wel tot bestaande aantal aaneen gebouwd;
 - 4. de afstand van een hoofdgebouw of een blok van aaneen gebouwde hoofdgebouwen tot de zijdelingse bouwperceelgrens bedraagt ten minste 3 m, dan wel niet minder dan de afstand van het bestaande hoofdgebouw tot die perceelgrens voorzover deze minder bedraagt;
 - 5. de dakhelling zal niet minder dan 30° en niet meer dan 60° bedragen, dan wel de bestaande dakhelling indien deze meer of minder is;
 - 6. de goothoogte van een hoofdgebouw zal niet meer dan 3,5 m bedragen, dan wel niet meer dan de bestaande goothoogte indien deze hoger is;
 - 7. de bouwhoogte van een hoofdgebouw zal niet meer dan 9 m bedragen, dan wel niet meer dan de bestaande bouwhoogte indien deze hoger is;

8. in uitzondering op het bepaalde onder 7 en 8 geldt dat de goot- en bouwhoogte van hoofdgebouwen ter plaatse van de aanduidingen 'specifieke bouwaanduiding - karakteristiek 1' niet meer bedragen dan de goot- en bouwhoogte van het bestaande gebouw;
 9. aan- en uitbouwen dienen aan het hiervoor gestelde te voldoen, dan wel aan het gestelde onder b (regeling bijgebouwen).
- b. Voor het bouwen van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bij hoofdgebouwen gelden de volgende regels:
1. de gezamenlijke oppervlakte van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen mag maximaal 110% van het grondoppervlak van het hoofdgebouw bedragen, met dien verstande dat:
 - a. de gezamenlijke oppervlakte van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen op het achtererf maximaal 50% van het achtererf mag bedragen;
 - b. onverminderd het bepaalde onder a de gezamenlijke oppervlakte van aan- en uitbouwen, aangebouwde bijgebouwen en aangebouwde overkappingen maximaal 80% van het oppervlak van het hoofdgebouw mag bedragen;
 - c. onverminderd het bepaalde onder a en b de oppervlakte van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen maximaal 85 m² mag bedragen;
 2. indien de oppervlakte van het hoofdgebouwen kleiner is dan 63 m² mag de gezamenlijke oppervlakte van aan- en uitbouwen, aangebouwde bijgebouwen en aangebouwde overkappingen maximaal 50% van het achtererf bedragen met een maximum van 50 m²;
 3. de breedte van een aan- en uitbouw, aangebouwd bijgebouw of aangebouwde overkapping naast het hoofdgebouw mag maximaal 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 maximaal 3,5 m bedragen;
 4. de bouwhoogte van platte aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen mag maximaal 3 m bedragen;
 5. de goothoogte van aan- en uitbouwen, aangebouwde bijgebouwen en aangebouwde overkappingen bedraagt maximaal de goothoogte van het hoofdgebouw, met dien verstande dat de goothoogte maximaal 3,3 m mag bedragen;
 6. de bouwhoogte van aan- of uitbouwen, aangebouwde bijgebouwen en aangebouwde overkappingen mag maximaal 7 m bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte minimaal 1 m lager is dan de bouwhoogte van het hoofdgebouw;
 7. de goot- en boeihoogte van vrijstaande bijgebouwen en overkappingen mogen maximaal 3 m bedragen;
 8. de bouwhoogte van vrijstaande bijgebouwen en overkappingen mag maximaal 6,6 m bedragen;

9. 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;
 10. de breedte van de erker mag, buitenwerks gemeten, maximaal 50% van de breedte van de gevel van het hoofdgebouw waarin de erker wordt geplaatst, bedragen;
 11. de diepte van de erker mag, buitenwerks gemeten, maximaal 1,5 m bedragen;
 12. de bouwhoogte van de erker mag maximaal 3 m bedragen;
 13. aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen dienen op de zijdelingse perceelgrens, dan wel op een afstand van minimaal 1 m hiervan te worden gebouwd;
 14. 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;
 15. 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;
 16. 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.
- c. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde, gelden de volgende regels:
1. op een bouwperceel mag maximaal 1 vlaggenmast van ten hoogste 6 m worden geplaatst;
 2. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen bedraagt voor de voorgevelrooilijn ten hoogste 1 m en daarachter ten hoogste 2 m;
 3. 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.

12.3 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 plaats van gebouwen in de nabijheid van een gebouw ter plaatse van de aanduidingen 'specifieke bouwaanduiding - karakteristiek 1' of van een boom ter plaatse van de aanduiding 'monumentale boom';
- c. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen ten aanzien van het erf grenzend aan de openbare weg of openbaar groen;
- d. de goot- en bouwhoogte van de met 'specifieke bouwaanduiding - karakteristiek 1', in die zin dat dient te worden aangesloten bij de goot- en bouwhoogte en dakvorm van het bestaande gebouw.

12.4 Afwijken van de bouwregels

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, kan bij een omgevingsvergunning worden afgeweken van het bepaalde in:

- a. lid 12.2, sub a, onder 1 en worden toegestaan 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 maximaal 15 m bedraagt en die van een aan een gebouwde woning in totaal maximaal 12,5 m bedraagt;
 2. de afstand van een hoofdgebouw of een blok van aaneen 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 sprake is van aaneen gebouwde woningen, een stedenbouwkundige samenhang is;
- b. lid 12.2, sub a, onder 4 en worden toegestaan 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;
- c. lid 12.2, sub b, onder 2 met dien verstande dat per woning de gezamenlijke oppervlakte van de aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen maximaal 70 m² mag bedragen, indien een medische indicatie of mantelzorg daartoe aanleiding geeft;

- d. lid 12.2, sub b, onder 4, 5, 6, 7 en 8 met dien verstande dat bij uitbreiding van een bestaande aan- of uitbouw, bijgebouw of overkapping de goot- en bouwhoogte gelijk mogen zijn aan de goot- en bouwhoogte van het bestaande;
- e. van de in lid 12.2, sub a, onder 7 en 8 gegeven goot- en bouwhoogten tot niet meer dan 10% van die hoogtes.

12.5 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 in combinatie met een aan huis verbonden beroep, anders dan een aan huis verbonden beroep waarbij de woonfunctie in overwegende mate blijft gehandhaafd en er geen ernstige hinder of afbreuk aan het woonmilieu wordt gedaan en dat voldoet aan de volgende voorwaarden:
 1. de woonfunctie in ruimtelijke en visuele zin primair moet blijven;
 2. aan huis verbonden activiteiten ten behoeve van het beroep uitsluitend inpandig mogen worden verricht;
 3. maximaal 30% van de oppervlakte van hoofd- en bijgebouwen mag worden gebruikt voor de aan huis verbonden activiteiten ten behoeve van het beroep met een maximum van 45 m²;
 4. degene die de gebruiker is van de woning ook degene moet zijn die het aan huis verbonden beroep uitoefent;
 5. de ruimtelijke uitstraling van de activiteiten qua aard, omvang en intensiteit verenigbaar moet zijn met het karakter van de omringende woonomgeving;
 6. behoudens een beperkte verkoop in het klein, in direct verband met het aan huis verbonden beroep, geen detailhandel mag plaatsvinden;
 7. het gebruik geen nadelige invloed mag hebben op de verkeersafwikkeling en de parkeersituatie ter plaatse; ten aanzien van het laatste geldt als uitgangspunt dat er dient te worden geparkeerd op eigen terrein.
- e. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van detailhandel, behalve ter plaatse van de aanduidingen 'specifieke vorm van wonen - expositieverkoop' en 'detailhandel' en voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:
 1. de woonfunctie moet in ruimtelijke en visuele zin primair blijven;
 2. detailhandel en expositieverkoop mag uitsluitend inpandig worden verricht;

3. maximaal 30% van de oppervlakte van hoofd- en bijgebouwen mag worden gebruikt voor detailhandel en expositieverkoop met een maximum van 45 m²;
4. degene die de gebruiker is van de woning moet ook degene zijn die de verkoop uitoefent;
5. het gebruik zal geen nadelige invloed hebben op de verkeersafwikkeling en de parkeersituatie ter plaatse; ten aanzien van het laatste geldt als uitgangspunt dat er dient te worden geparkeerd op eigen terrein.

12.6 Afwijken van de gebruiksregels

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, kan bij een omgevingsvergunning worden afgeweken van het bepaalde in:

- a. artikel 12.5, lid c en worden toegestaan dat gronden en bouwwerken worden gebruikt ten behoeve van aan huis verbonden bedrijfsactiviteiten, met dien verstande dat de uitoefening van een aan huis verbonden bedrijf uitsluitend is toegestaan voor zover de woonfunctie in overwegende mate blijft gehandhaafd en er geen ernstige hinder of afbreuk aan het woonmilieu wordt gedaan en dat voldoet aan de volgende voorwaarden:
 1. de woonfunctie in ruimtelijke en visuele zin primair moet blijven;
 2. de aan huis verbonden activiteiten ten behoeve van het bedrijf uitsluitend in pandig mogen worden verricht;
 3. maximaal 30% van de oppervlakte van hoofd- en bijgebouwen mag worden gebruikt voor de aan huis verbonden activiteiten ten behoeve van het bedrijf met een maximum van 45 m²;
 4. degene die de gebruiker is van de woning ook degene moet zijn die het aan huis verbonden bedrijf uitoefent;
 5. de ruimtelijke uitstraling van de activiteiten qua aard, omvang en intensiteit verenigbaar moet zijn met het karakter van de omringende woonomgeving;
 6. het gebruik geen ernstige hinder voor het woonmilieu oplevert, dan wel doet geen afbreuk aan het woonkarakter van de wijk of de buurt;
 7. geen omgevingsvergunning wordt verleend aan bedrijven die vergunningsplichtig of meldingsplichtig zijn krachtens de milieuwetgeving;
 8. bedrijfsactiviteiten bovendien uitsluitend zijn toegestaan voor zover deze voorkomen in, dan wel naar de aard en de invloed op de omgeving daarmee gelijk te stellen zijn met de bedrijven categorie 1 en 2 van de in de bijlage opgenomen Staat van bedrijven;
 9. behoudens een beperkte verkoop in het klein, in direct verband met het aan huis verbonden bedrijf, geen detailhandel mag plaatsvinden;

10. het gebruik geen nadelige invloed zal hebben op de verkeersafwikkeling en de parkeersituatie ter plaatse; ten aanzien van het laatste geldt als uitgangspunt dat er dient te worden geparkeerd op eigen terrein.
- b. de gebruiksregels, in die zin 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 plaatsvinden binnen de bestaande bebouwing en mag zowel in hoofdgebouw als bijgebouw worden gerealiseerd. 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 maximaal drie bed and breakfasteenheden worden gerealiseerd;
 6. er mag geen keukenblok in de bed and breakfasteenheden worden gemaakt;
 7. het parkeren voor de bed and breakfast moet op eigen erf plaatsvinden;
 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.

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

- a. Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van het bevoegd gezag (omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden) de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden uit te voeren:
 - het aanleggen van verharding voor de naar de weg gekeerde gevels van gebouwen, met uitzondering van een oprit voor motorvoertuigen met een breedte van ten hoogste 4 m.
- b. De onder a bedoelde vergunning is niet vereist voor werken, geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden die:
 - 1. reeds in uitvoering zijn ten tijde van het van kracht worden van het plan;
 - 2. het normale onderhoud of de vervanging van bestaande verhardingen betreffen;
 - 3. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning.
- c. De onder a bedoelde vergunning mag niet worden verleend indien hierdoor onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de landschappelijke waarden van het gebied.

12.8 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk

- a. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - karakteristiek 1' is het verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van het bevoegd gezag (omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk) bouwwerken te slopen.
- b. De onder a bedoelde vergunning is niet vereist voor het slopen:
 - 1. ingevolge een aanschrijving van burgemeester en wethouders;
 - 2. van bouwwerken waarvoor geen omgevingsvergunning voor het bouwen is vereist;
 - 3. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan.
- c. De onder a bedoelde vergunning kan slechts worden verleend, mits:
 - 1. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de karakteristieke hoofdvorm van de bebouwing;
 - 2. de karakteristieke hoofdvorm niet langer aanwezig is en niet zonder ingrijpende wijzigingen aan het pand kan worden hersteld;
 - 3. de karakteristieke hoofdvorm in redelijkheid niet te handhaven is;

4. het delen van een pand of bijgebouwen betreft, die op zichzelf niet als karakteristiek vallen aan te merken en door sloop daarvan geen onevenredige aantasting van de karakteristieke hoofdvorm plaatsvindt.

Artikel 13

Wonen - Voormalige boerderijen

13.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'wonen - voormalige boerderijen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen, al dan niet in combinatie met ruimte voor:
 - 1. bed and breakfast, ter plaatse van de aanduiding 'bed & breakfast';
 - 2. expositieverkoop, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - expositieverkoop';
 - 3. sociale, culturele, medische, maatschappelijke en educatieve functie;

met daaraan ondergeschikt:

- b. groenvoorzieningen;
- c. infrastructurele voorzieningen;
- d. openbare nutsvoorzieningen;
- e. waterhuishoudkundige voorzieningen;

met daarbij behorende:

- f. tuinen, erven en terreinen;

met dien verstande dat:

- g. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - karakteristiek 1', de instandhouding van de bestaande karakteristieke hoofdvorm wordt nagestreefd;
- h. het behoud van monumentale bomen wordt nagestreefd, ter plaatse van de aanduiding 'monumentale boom'.

13.2 Bouwregels

- a. Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:
 - 1. als hoofdgebouw mogen uitsluitend woonhuizen worden gebouwd;
 - 2. het aantal woningen bedraagt niet meer dan één per bouwvlak;
 - 3. een hoofdgebouw zal binnen het bouwvlak worden gebouwd;
 - 4. een hoofdgebouw zal vrijstaand worden gebouwd;
 - 5. de afstand van een hoofdgebouw tot de zijdelingse bouwperceelgrens bedraagt ten minste 3 m, dan wel niet minder dan de afstand van het bestaande gebouw tot die perceelsgrens voorzover deze minder bedraagt;
 - 6. de goothoogte van een hoofdgebouw zal niet meer bedragen dan de bestaande goothoogte;
 - 7. de bouwhoogte van een hoofdgebouw zal niet meer bedragen dan de bestaande bouwhoogte;
 - 8. aan- en uitbouwen dienen aan het hiervoor gestelde te voldoen, dan wel aan het gestelde onder b (regeling bijgebouwen).

- b. Voor het bouwen van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bij hoofdgebouwen gelden de volgende regels:
1. de gezamenlijke oppervlakte van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen mag maximaal 110% van het grondoppervlak van het hoofdgebouw bedragen, met dien verstande dat:
 - a. de gezamenlijke oppervlakte van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen op het achtererf maximaal 50% van het achtererf mag bedragen;
 - b. onverminderd het bepaalde onder a de gezamenlijke oppervlakte van aan- en uitbouwen, aangebouwde bijgebouwen en aangebouwde overkappingen maximaal 80% van het oppervlak van het hoofdgebouw mag bedragen;
 - c. onverminderd het bepaalde onder a en b de oppervlakte van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen maximaal 85 m² mag bedragen;
 2. indien de oppervlakte van het hoofdgebouwen kleiner is dan 63 m² mag de gezamenlijke oppervlakte van aan- en uitbouwen, aangebouwde bijgebouwen en aangebouwde overkappingen maximaal 50% van het achtererf bedragen met een maximum van 50 m²;
 3. de breedte van een aan- en uitbouw, aangebouwd bijgebouw of aangebouwde overkapping naast het hoofdgebouw mag maximaal 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 maximaal 3,5 m bedragen;
 4. de bouwhoogte van platte aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen mag maximaal 3 m bedragen;
 5. de goothoogte van aan- en uitbouwen, aangebouwde bijgebouwen en aangebouwde overkappingen bedraagt maximaal de goothoogte van het hoofdgebouw met dien verstande dat de goothoogte maximaal 3,3 m mag bedragen;
 6. de bouwhoogte van aan- of uitbouwen, aangebouwde bijgebouwen en aangebouwde overkappingen mag maximaal 7 m bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte minimaal 1 m lager is dan de bouwhoogte van het hoofdgebouw;
 7. de goot- en boeihoogte van vrijstaande bijgebouwen en overkappingen mag maximaal 3 m bedragen;
 8. de bouwhoogte van vrijstaande bijgebouwen en overkappingen mag maximaal 6,6 m bedragen;
 9. 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;
 10. de breedte van de erker mag, buitenwerks gemeten, maximaal 50% van de breedte van de gevel van het hoofdgebouw waarin de erker geplaatst wordt bedragen;

11. de diepte van de erker mag, buitenwerks gemeten, maximaal 1,5 m bedragen;
 12. de bouwhoogte van de erker mag maximaal 3 m bedragen;
 13. aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen dienen op de zijdelingse perceelgrens, dan wel op een afstand van minimaal 1 m hiervan te worden gebouwd;
 14. 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;
 15. 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;
 16. 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.
- c. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde, gelden de volgende regels:
1. op een bouwperceel mag maximaal 1 vlaggenmast van ten hoogste 6 m worden geplaatst;
 2. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen bedraagt voor de voorgevelrooilijn ten hoogste 1 m en daarachter ten hoogste 2 m;
 3. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde, bedraagt tot 1 m achter de voorgevelrooilijn ten hoogste 1 meter en daarachter ten hoogste 3 m.

13.3 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 plaats en afmetingen van aan- en uitbouwen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - karakteristiek 1';
- c. de plaats van gebouwen in de nabijheid van een gebouw ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - karakteristiek 1' of van een boom ter plaatse van de aanduiding 'monumentale boom';

- d. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen ten aanzien van het erf grenzend aan de openbare weg of openbaar groen;
- e. de goot- en bouwhoogte van de met 'specifieke bouwaanduiding - karakteristiek 1' aangegeven gebouwen, in die zin dat dient te worden aangesloten bij de goot- en bouwhoogte en dakvorm van het bestaande gebouw.

13.4 Afwijken van de bouwregels

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, kan bij een omgevingsvergunning worden afgeweken van het bepaalde in:

- a. lid 13.2, sub a, onder 3 en worden toegestaan 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 maximaal 15 m totaal bedraagt en van een aaneen gebouwde woning maximaal 12,5 m totaal bedraagt;
 - 2. de afstand van een hoofdgebouw of een blok van aaneen 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. indien sprake is van aaneen gebouwde woningen moet er een stedenbouwkundige samenhang zijn;
- b. lid 13.2, sub a, onder 5 en worden toegestaan dat de afstand tussen een hoofdgebouw en de zijdelingse perceelsgrens wordt verkleind tot ten hoogste 2,5 m;
- c. lid 13.2, sub b, onder 2 met dien verstande dat per woning de gezamenlijke oppervlakte van de aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen maximaal 70 m² mag bedragen, indien een medische indicatie of mantelzorg daartoe aanleiding geeft;
- d. lid 13.2, sub b, onder 4, 5, 6, 7 en 8 met dien verstande dat bij uitbreiding van een bestaande aan- of uitbouw, bijgebouw of overkapping de goot- en bouwhoogte gelijk mogen zijn aan de goot- en bouwhoogte van het bestaande.

13.5 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 bewoning;
- b. het gebruik van een hoofdgebouw inclusief aan- en uitbouw en aangebouwd bijgebouw voor meer dan één woning;
- c. het gebruik van de gronden en bouwwerken voor logiesverstrekking, behalve ter plaatse van de aanduiding 'bed & breakfast', met dien verstande dat aan het houden van deze bed & breakfast de volgende voorwaarden zijn verbonden:
 1. de logiesverstrekking dient plaats te vinden binnen de bestaande bebouwing en mag zowel in een hoofdgebouw als in een bijgebouw worden gerealiseerd. Er wordt uitgegaan van een bestaande entree (deur);
 2. in een bijgebouw worden uitsluitend slaappleatsen met sanitaire voorzieningen gerealiseerd. Hieraan gekoppeld moet een ontbijtruimte en mag een eventuele woonkamer in het bijbehorende hoofdgebouw worden gerealiseerd;
 3. het bijgebouw dient in de directe nabijheid van het hoofdgebouw te staan en een dient een duidelijke relatie te hebben met het hoofdgebouw;
 4. de uiterlijke kenmerken van het bijgebouw dienen behouden te blijven. Er mogen geen uiterlijke kenmerken van een woning worden toegevoegd;
 5. er mogen maximaal drie bed and breakfasteenheden worden gerealiseerd;
 6. er mag geen keukenblok in de bed and breakfasteenheden worden gemaakt;
 7. het parkeren dient op het eigen erf plaats te vinden;
 8. er mag geen extra inrit worden aangelegd in verband met de vestiging;
- d. het gebruik van gronden en bouwwerken in combinatie met bedrijfsdoeleinden;
- e. het gebruik van de gronden en bouwwerken in combinatie met een aan huis verbonden beroep, anders dan een aan huis verbonden beroep waarbij de woonfunctie in overwegende mate blijft gehandhaafd en er geen ernstige hinder of afbreuk aan het woonmilieu wordt gedaan en dat voldoet aan de volgende voorwaarden:
 1. de woonfunctie in ruimtelijke en visuele zin primair moet blijven;
 2. aan huis verbonden activiteiten ten behoeve van het beroep uitsluitend inpandig mogen worden verricht;
 3. maximaal 30% van de oppervlakte van hoofd- en bijgebouwen mag worden gebruikt voor de aan huis verbonden activiteiten ten behoeve van het beroep met een maximum van 45 m²;

4. degene die de gebruiker is van de woning ook degene moet zijn die het aan huis verbonden beroep uitoefent;
 5. de ruimtelijke uitstraling van de activiteiten qua aard, omvang en intensiteit verenigbaar moet zijn met het karakter van de omringende woonomgeving;
 6. behoudens een beperkte verkoop in het klein, in direct verband met het aan huis verbonden beroep, geen detailhandel mag plaatsvinden;
 7. het gebruik geen nadelige invloed mag hebben op de verkeersafwikkeling en de parkeersituatie ter plaatse; ten aanzien van het laatste geldt als uitgangspunt dat er dient te worden geparkeerd op eigen terrein;
- f. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van detailhandel, behalve ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - expositieverkoop' en voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:
1. de woonfunctie moet in ruimtelijke en visuele zin primair blijven;
 2. detailhandel en expositieverkoop mag uitsluitend inpandig worden verricht;
 3. maximaal 30% van de oppervlakte van hoofd- en bijgebouwen mag worden gebruikt voor detailhandel en expositieverkoop met een maximum van 45 m²;
 4. degene die de gebruiker is van de woning moet ook degene zijn die de verkoop uitoefent;
 5. het gebruik zal geen nadelige invloed hebben op de verkeersafwikkeling en de parkeersituatie ter plaatse; ten aanzien van het laatste geldt als uitgangspunt dat er dient te worden geparkeerd op eigen terrein.
- g. het gebruik van voormalige agrarische (bij)gebouwen ten behoeve van opslag van goederen.

13.6 Afwijken van de gebruiksregels

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, kan bij een omgevingsvergunning worden afgeweken van het bepaalde in:

- a. lid 13.5. sub b en worden toegestaan dat een woonhuis wordt gebruikt voor meer dan één woning, mits:
1. de oppervlakte van het woonhuis voorafgaand aan de splitsing minimaal 180 m² zal bedragen;
 2. het aantal woningen na splitsing niet meer dan twee bedraagt;
 3. de bestaande bouwmassa niet wordt vergroot;
 4. er voldoende parkeergelegenheid op het bijbehorende erf wordt aangelegd;

5. er geen sprake is van onevenredige schade voor de aangrenzende (agrarische) bedrijven, in die zin dat de bedrijven in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt;
 6. de geluidsbelasting van het geluidsgevoelige gebouw niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde, of een verkregen hogere waarde;
 7. is aangetoond dat er geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- b. lid 13.5, sub c en worden toegestaan 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 plaatsvinden binnen de bestaande bebouwing en mag zowel in hoofdgebouw als bijgebouw worden gerealiseerd. 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 maximaal drie bed and breakfasteenheden worden gerealiseerd;
 6. er mag geen keukenblok in de bed and breakfasteenheden worden gemaakt;
 7. het parkeren voor de bed and breakfast moet op eigen erf plaatsvinden;
 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 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;
- c. lid 13.5, sub d en worden toegestaan dat gronden en bouwwerken worden gebruikt ten behoeve van aan huis verbonden bedrijfsactiviteiten, met dien verstande dat de uitoefening van een aan huis verbonden bedrijf uitsluitend is toegestaan voor zover de woonfunctie in overwegende mate blijft gehandhaafd en er geen ernstige hinder of afbreuk aan het woonmilieu wordt gedaan en dat voldoet aan de volgende voorwaarden:

1. de woonfunctie in ruimtelijke en visuele zin primair moet blijven;
 2. de aan huis verbonden activiteiten ten behoeve van het bedrijf uitsluitend inpandig mogen worden verricht;
 3. maximaal 30% van de oppervlakte van hoofd- en bijgebouwen mag worden gebruikt voor de aan huis verbonden activiteiten ten behoeve van het bedrijf met een maximum van 45 m²;
 4. degene die de gebruiker is van de woning ook degene moet zijn die het aan huis verbonden bedrijf uitoefent;
 5. de ruimtelijke uitstraling van de activiteiten qua aard, omvang en intensiteit verenigbaar moet zijn met het karakter van de omringende woonomgeving;
 6. het gebruik geen ernstige hinder voor het woonmilieu oplevert, dan wel doet geen afbreuk aan het woonkarakter van de wijk of de buurt;
 7. geen omgevingsvergunning wordt verleend aan bedrijven die vergunningsplichtig of meldingsplichtig zijn krachtens de milieuwetgeving;
 8. bedrijfsactiviteiten bovendien uitsluitend zijn toegestaan voor zover deze voorkomen in, dan wel naar de aard en de invloed op de omgeving daarmee gelijk te stellen zijn met bedrijven categorie 1 en 2 van de in de bijlage opgenomen Staat van bedrijven;
 9. behoudens een beperkte verkoop in het klein, in direct verband met het aan huis verbonden bedrijf, geen detailhandel mag plaatsvinden;
 10. het gebruik geen nadelige invloed zal hebben op de verkeersafwikkeling en de parkeersituatie ter plaatse; ten aanzien van het laatste geldt als uitgangspunt dat er dient te worden geparkeerd op eigen terrein;
- d. lid 13.5, sub f en worden toegestaan dat voormalige agrarische (bij)gebouwen worden gebruikt ten behoeve van opslag van goederen, met dien verstande dat geen omgevingsvergunning mag worden verleend voor risicovolle inrichtingen en de ruimtelijke uitstraling van de hiermee gepaard gaande activiteiten, zoals de vervoersbewegingen, qua omvang en intensiteit verenigbaar moet zijn met het karakter van de omringende dorpse (woon)omgeving.

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

- a. Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van het bevoegd gezag (omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden) de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden uit te voeren:
1. het aanleggen van verharding voor de naar de weg gekeerde gevels van gebouwen, met uitzondering van een oprit voor motorvoertuigen met een breedte van ten hoogste 4 m;
 2. het kappen van monumentale bomen;

3. het uitvoeren van graafwerkzaamheden dieper dan 30 cm ter plaatse van de aanduiding 'monumentale boom'.
- b. De onder a bedoelde vergunning is niet vereist voor werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden die:
 1. reeds in uitvoering zijn ten tijde van het van kracht worden van het plan;
 2. het normale onderhoud of de vervanging van bestaande verhardingen betreffen;
 3. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning.
 - c. De onder a bedoelde vergunning mag niet worden verleend indien hierdoor onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de landschappelijke waarden van het gebied.
 - d. De onder a, sub 2 genoemde vergunning kan slechts worden verleend indien de monumentale waarde van de boom niet langer aanwezig is en deze niet zonder ingrijpende maatregelen aan de boom kan worden hersteld, of de monumentale waarde in redelijkheid niet meer is te handhaven, of de boom zich in een zodanige staat bevindt, dat de veiligheid van gebruikers van het omliggende terrein in gevaar wordt gebracht.

13.8 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk

- a. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - karakteristiek 1', is het verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van het bevoegd gezag (omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk) bouwwerken te slopen.
- b. De onder a bedoelde vergunning is niet vereist voor het slopen:
 1. ingevolge een aanschrijving van burgemeester en wethouders;
 2. van bouwwerken waarvoor geen omgevingsvergunning voor het bouwen is vereist;
 3. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan.
- c. De onder a bedoelde vergunning kan slechts worden verleend, mits:
 1. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de karakteristieke hoofdvorm van de bebouwing;
 2. de karakteristieke hoofdvorm niet langer aanwezig is en niet zonder ingrijpende wijzigingen aan het pand kan worden hersteld;
 3. de karakteristieke hoofdvorm in redelijkheid niet is te handhaven;
 4. het delen van een pand of bijgebouwen betreft, die op zichzelf niet als karakteristiek vallen aan te merken en door sloop daarvan geen

onevenredige aantasting van de karakteristieke hoofdvorm plaatsvindt.

Artikel 14

Waarde - Archeologie 1

14.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'waarde - archeologie 1' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de gebieden met archeologische waarden.

14.2 Bouwregels

In afwijking van hetgeen elders in deze regels is bepaald, mogen op of in deze gronden geen gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd.

14.3 Afwijken van de bouwregels

Er kan bij een omgevingsvergunning worden afgeweken van het bepaalde in de bouwregels en worden toegestaan dat de in de basisbestemming genoemde gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd, mits door middel van een archeologisch rapport is aangetoond dat er geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de archeologische waarden van de gronden.

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

- a. Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van het bevoegd gezag (omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden) de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden uit te voeren, zulks ongeacht het bepaalde in de regels bij de andere op deze gronden van toepassing zijnde bestemmingen:
 - 1. ontgronden, afgraven, egaliseren, mengen, diepploegen, ontginnen en/of het anderszins ingrijpend wijzigen van de bodemstructuur dieper dan 30 cm;
 - 2. het graven, baggeren en dempen van sloten, vaarten en andere watergangen;
 - 3. het aanbrengen van ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en drainage en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur dieper dan 30 cm;
 - 4. het aanbrengen of rooien van bomen en/of houtgewas, waarbij stobben worden verwijderd.

- b. De onder a bedoelde vergunning is niet vereist voor werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden die:
 - 1. plaatsvinden in of op gronden waarvan op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat er zich ter plekke geen archeologische waarden bevinden;
 - 2. reeds in uitvoering zijn ten tijde van het van kracht worden van het plan;
 - 3. het normale onderhoud betreffen;
 - 4. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning;
 - 5. op archeologisch onderzoek zijn gericht.
- c. De onder a genoemde vergunning kan slechts worden verleend indien de plaats waar werken en/of werkzaamheden zullen worden uitgevoerd voldoende archeologisch is onderzocht, vaststaat dat er geen onevenredige afbreuk aan de archeologische en/of cultuurhistorische waarden wordt gedaan, dan wel dat afdoende maatregelen zijn getroffen tot behoud of bescherming van die waarden of de eventuele bodemvondsten naar elders zijn overgebracht.

14.5 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen in die zin dat de bestemming Waarde - Archeologie 1 wordt verwijderd, mits na voldoende onderzoek van de vindplaats en het inwinnen van deskundigenadvies blijkt dat voor de archeologisch waardevolle gebieden de waardebepalende elementen niet zijn te handhaven in relatie tot de functie van de gronden en de gebouwen, en de aanwezige bodemvondsten naar elders zijn overgebracht.

Artikel 15

Waarde - Archeologie 2

15.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'waarde - archeologie 2' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor het behoud van de mogelijk te verwachten archeologische waarden.

15.2 Bouwregels

In het belang van de bescherming en veiligstelling van archeologische waarden en onder de voorwaarde dat de oppervlakte waarop de aanvraag betrekking heeft groter is dan 1.000 m² en de activiteit op een grotere diepte dan 30 cm wordt uitgevoerd:

- a. dient de aanvrager van een omgevingsvergunning voor het bouwen een rapport over te leggen 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;
- b. kunnen aan een omgevingsvergunning voor het bouwen de volgende regels worden verbonden:
 1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor de archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
 2. de verplichting tot het doen van opgravingen;
 3. de verplichting de oprichting van het bouwwerk te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door het bevoegd gezag bij de vergunning te stellen kwalificaties, tenzij in het rapport als bedoeld onder a naar het oordeel van het bevoegd gezag is aangetoond dat het bouwwerk waarop de aanvraag betrekking heeft niet zal leiden tot een onevenredige aantasting van archeologische waarden.

15.3 Afwijken van de bouwregels

Er kan bij een omgevingsvergunning worden afgeweken van het bepaalde in lid 15.2, onder a voor de overlegging van het aldaar genoemd archeologische rapport, indien naar hun oordeel de archeologische waarde van het terrein in andere beschikbare informatie voldoende is vastgesteld. De woorden 'het rapport als bedoeld onder a' dienen in dat geval te worden gelezen als 'andere beschikbare informatie'.

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

- a. Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van het bevoegd gezag (omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden) de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden met een oppervlakte van meer dan 1.000 m² uit te voeren, zulks ongeacht het bepaalde in de regels bij de andere op deze gronden van toepassing zijnde bestemmingen:
1. het ontgronden, afgraven, egaliseren, mengen, diepploegen, ontginnen en/of anderszins ingrijpend wijzigen van de bodemstructuur dieper dan 30 cm;
 2. het graven en/of baggeren van sloten, vaarten en andere watergangen dieper dan 30 cm;
 3. het aanbrengen van ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en drainage en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur dieper dan 30 cm;
 4. het rooien van bomen en/of houtgewas, waarbij stobben worden verwijderd op meer dan 30 cm diepte;
- met dien verstande dat de vergunning ook verplicht is voor:
- gebieden met een kleinere oppervlaktemaat dan 500 m² en ondieper dan 30 cm die zijn gelegen binnen een afstand van 50 m uit de bestemming Waarde - Archeologie 1;
 - werkzaamheden op minder dan 30 cm diepte binnen de bestemming Natuur.
- b. De onder a bedoelde vergunning is niet vereist voor werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden:
1. die plaatsvinden in of op gronden waarvan op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat er zich ter plekke geen archeologische waarden bevinden;
 2. die reeds in uitvoering zijn ten tijde van het van kracht worden van het plan;
 3. die het normale onderhoud betreffen;
 4. die mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning;
 5. die op archeologisch onderzoek zijn gericht.
- c. De onder a genoemde vergunning kan slechts worden verleend indien de plaats waar de werken en/of werkzaamheden zullen worden uitgevoerd voldoende archeologisch is onderzocht en er een deskundigenadvies is ingewonnen, vaststaat dat geen onevenredige afbreuk aan de archeologische en cultuurhistorische waarden wordt gedaan, dan wel dat afdoende maatregelen zijn getroffen tot behoud of ontwikkeling van die waarden en eventuele bodemvondsten naar elders zijn overgebracht.

15.5 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen in die zin dat de bestemming Waarde - Archeologie 2 wordt verwijderd, mits na voldoende onderzoek van de vindplaats en het inwinnen van deskundigenadvies blijkt dat voor de archeologisch waardevolle gebieden de waardebepalende elementen niet zijn te handhaven in relatie tot de functie van de gronden en de gebouwen, en de aanwezige bodemvondsten naar elders zijn overgebracht.

Artikel 16

Waarde - Archeologie 3

16.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'waarde - archeologie 3' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor het behoud en de bescherming van mogelijk archeologische waarden in niet gekarteerde gebieden.

16.2 Bouwregels

In het belang van de bescherming en veiligstelling van archeologische waarden en onder de voorwaarde dat de oppervlakte waarop de aanvraag betrekking heeft groter is dan 100 m² en de activiteit op een grotere diepte dan 30 cm wordt uitgevoerd:

- a. dient de aanvrager van een omgevingsvergunning voor het bouwen een rapport over te leggen waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld;
- b. kunnen aan een omgevingsvergunning voor het bouwen de volgende regels worden verbonden:
 1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor de archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
 2. de verplichting tot het doen van opgravingen;
 3. de verplichting de oprichting van het bouwwerk te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door het bevoegd gezag bij de vergunning te stellen kwalificaties, tenzij in het rapport als bedoeld onder a naar het oordeel van het bevoegd gezag is aangetoond dat het bouwwerk waarop de aanvraag betrekking heeft niet zal leiden tot een onevenredige aantasting van archeologische waarden.

16.3 Afwijken van de bouwregels

Er kan bij een omgevingsvergunning worden afgeweken van het bepaalde in lid 16.2, onder a voor de overlegging van het aldaar genoemd archeologische rapport, indien naar hun oordeel de archeologische waarde van het terrein in andere beschikbare informatie voldoende is vastgesteld. De woorden 'het rapport als bedoeld onder a' dienen in dat geval te worden gelezen als 'andere beschikbare informatie'.

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

- a. Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van het bevoegd gezag (omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden) de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden met een oppervlakte van meer dan 100 m² uit te voeren, zulks ongeacht het bepaalde in de regels bij de andere op deze gronden van toepassing zijnde bestemmingen:
1. het ontgronden, afgraven, egaliseren, mengen, diepploegen, ontginnen en/of anderszins ingrijpend wijzigen van de bodemstructuur dieper dan 30 cm;
 2. het graven en/of baggeren van sloten, vaarten en andere watergangen dieper dan 30 cm;
 3. het aanbrengen van ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en drainage en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur dieper dan 30 cm;
 4. het rooien van bomen en/of houtgewas, waarbij stobben worden verwijderd op meer dan 30 cm diepte;
- met dien verstande dat de vergunning ook verplicht is voor: gebieden met een kleinere oppervlaktemaat dan 100 m² en ondieper dan 30 cm die zijn gelegen binnen een afstand van 50 m uit de bestemming Waarde - Archeologie 1.
- b. De onder a bedoelde vergunning is niet vereist voor werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden:
1. die plaatsvinden in of op gronden waarvan op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat er zich ter plekke geen archeologische waarden bevinden;
 2. die reeds in uitvoering zijn ten tijde van het van kracht worden van het plan;
 3. die het normale onderhoud betreffen;
 4. die mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning;
 5. die op archeologisch onderzoek zijn gericht.
- c. De onder a genoemde vergunning kan slechts worden verleend indien de plaats waar de werken en/of werkzaamheden zullen worden uitgevoerd voldoende archeologisch is onderzocht en er een deskundigenadvies is ingewonnen, vaststaat dat geen onevenredige afbreuk aan de archeologische en cultuurhistorische waarden wordt gedaan, dan wel dat afdoende maatregelen zijn getroffen tot behoud of ontwikkeling van die waarden en eventuele bodemvondsten naar elders zijn overgebracht.

16.5 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen in die zin dat de bestemming Waarde - Archeologie 3 wordt verwijderd, mits na voldoende onderzoek van de vindplaats en het inwinnen van deskundigenadvies blijkt dat voor de archeologisch waardevolle gebieden de waardebepalende elementen niet zijn te handhaven in relatie tot de functie van de gronden en de gebouwen, en de aanwezige bodemvondsten naar elders zijn overgebracht.

H o o f d s t u k 3

A l g e m e n e r e g e l s

Artikel 17

Anti-dubbeltelbepaling

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 18

Algemene afwijkingsregels

18.1 Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van:

- a. het bepaalde in het plan voor de aanleg van een paardenbak, mits:
 - de oppervlakte van het perceel ten minste 1.500 m² bedraagt;
 - de afstand tussen de paardenbak en een bestaande woning van derden ten minste 20 m bedraagt;
 - de oppervlakte van de paardenbak niet meer dan 800 m² bedraagt;
 - een open omheining wordt toegepast met een maximale hoogte van 2 m;
 - de paardenbak niet is voorzien van bestrating of andere verharding;
 - de hoogte van lichtmasten niet meer bedraagt dan 3,5 m en het aantal lichtmasten niet meer bedraagt dan zes;
 - een goede landschappelijke inpassing is gewaarborgd, ten behoeve waarvan burgemeester en wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen aan de oppervlakte en de verschijningsvorm en ter voorkoming van lichthinder;
- d. het bepaalde in het plan en worden toegestaan dat wordt gebouwd ten behoeve van een Jongeren Ontmoetingsplaats (JOP) mits de bouwhoogte niet meer bedraagt dan 3,5 m en de oppervlakte niet meer bedraagt dan 30 m²;
- e. het bepaalde in het plan en worden toegestaan dat bestemmings- of bouwgrenzen worden overschreden, indien een meetverschil daartoe aanleiding geeft;
- f. het bepaalde in het plan en worden toegestaan 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 worden gebouwd, mits:
 - de inhoud per gebouwtje niet meer dan 50 m³ bedraagt
 - de hoogte van de gebouwtjes niet meer bedraagt dan 3 m.

18.2 De onder 18.1 bedoelde omgevingsvergunningen mogen niet leiden tot een onevenredige aantasting van:

- de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en/of bouwwerken;
- de verkeersveiligheid;
- het bebouwingsbeeld.

Artikel 19

Algemene wijzigingsregels

Burgemeester en wethouders kunnen, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van het straat- en bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de milieusituatie, de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken, het plan wijzigen in die zin dat:

- a. ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone - wijzigingsgebied 1' de bestemming wordt gewijzigd in de bestemming Wonen, met dien verstande dat:
 1. het aantal woningen per wijzigingsgebied niet meer bedraagt dan het ter plaatse aangeduide maximum aantal wooneenheden;
 2. na toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid de regels van artikel 13 van overeenkomstige toepassing zijn;
 3. per hoofdgebouw voldoende parkeerplaatsen op eigen erf worden gerealiseerd;
 4. een verzoek om wijziging van het plan gepaard gaat met een voorstel tot landschappelijke inpassing van de bebouwing;
 5. de wijziging niet mag leiden tot een beperking van het functioneren van omliggende (agrarische) bedrijvigheid;
 6. de geluidsbelasting op de woning niet meer mag bedragen dan de daarvoor geldende voorkeurswaarde of een hoger verkregen grenswaarde zoals bedoeld in de Wet geluidhinder;
 7. rekening wordt gehouden met de mogelijke aanwezigheid van te beschermen planten- en diersoorten op grond van de Flora- en faunawet;
 8. alvorens tot wijziging wordt overgegaan een hydrologisch onderzoek wordt uitgevoerd, met dien verstande dat de wijzigingsbevoegdheid uitsluitend wordt toegepast indien uit het onderzoek is gebleken dat de waterhuishoudkundige waarde door toepassing van de wijzigingsbevoegdheid niet onevenredig wordt geschaad. In verband hiermee kunnen de volgende bouwregels voor nieuwbouw worden gesteld:
 - a. er mag uitsluitend gebruik worden gemaakt van duurzame materialen die niet op het water uitlogten;
 - b. afvoer van regenwater wordt zodanig aangelegd dat de afvoer vertraagd plaatsvindt op het huidige oppervlaktewatersysteem;
 - c. de afstand tussen de bodem van de bebouwing (kelder/kruipruimte) en de slecht doorlatende laag in de bodem dient ten minste 20 cm te bedragen;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone - wijzigingsgebied 2' de bestemming wordt gewijzigd in de bestemming Wonen, met dien verstande dat:
 1. het aantal woningen per wijzigingsgebied niet meer bedraagt dan het ter plaatse aangeduide maximum aantal wooneenheden, met dien verstande dat er sprake dient te zijn van één hoofdmassa;

2. na toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid de regels van artikel 13 van overeenkomstige toepassing zijn;
 3. per hoofdgebouw voldoende parkeerplaatsen op eigen erf worden gerealiseerd;
 4. een verzoek om wijziging van het plan gepaard gaat met een voorstel tot landschappelijke inpassing van de bebouwing;
 5. de wijziging niet mag leiden tot een beperking van het functioneren van omliggende (agrarische) bedrijvigheid;
 6. de geluidsbelasting op de woning niet meer mag bedragen dan de daarvoor geldende voorkeurswaarde of een hoger verkregen grenswaarde zoals bedoeld in de Wet geluidhinder;
 7. rekening wordt gehouden met de mogelijke aanwezigheid van te beschermen planten- en diersoorten op grond van de Flora- en faunawet;
 8. alvorens tot wijziging wordt overgegaan een hydrologisch onderzoek wordt uitgevoerd, met dien verstande dat de wijzigingsbevoegdheid uitsluitend wordt toegepast indien uit het onderzoek is gebleken dat de waterhuishoudkundige waarde door toepassing van de wijzigingsbevoegdheid niet onevenredig wordt geschaad. In verband hiermee kunnen de volgende bouwregels voor nieuwbouw worden gesteld:
 - a. er mag uitsluitend gebruik worden gemaakt van duurzame materialen die niet op het water uitloggen;
 - b. afvoer van regenwater wordt zodanig aangelegd dat de afvoer vertraagd plaatsvindt op het huidige oppervlaktewatersysteem;
 - c. de afstand tussen de bodem van de bebouwing (kelder/kruipruimte) en de slecht doorlatende laag in de bodem dient ten minste 20 cm te bedragen;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone - wijzigingsgebied 3' de bestemming wordt gewijzigd in de bestemming Wonen, met dien verstande dat:
1. het aantal woningen niet meer bedraagt dan het ter plaatse aangeduide maximum aantal wooneenheden;
 2. het percentage sociale huur-, dan wel sociale koopwoningen ten minste 50% van het totaal aantal woningen in het wijzigingsgebied bedraagt;
 3. na toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid de regels van artikel 13 van overeenkomstige toepassing zijn;
 4. per hoofdgebouw voldoende parkeerplaatsen op eigen erf worden gerealiseerd;
 5. een verzoek om wijziging van het plan gepaard gaat met een voorstel tot landschappelijke inpassing van de bebouwing;
 6. de wijziging niet mag leiden tot een beperking van het functioneren van omliggende (agrarische) bedrijvigheid;
 7. de geluidsbelasting op de woning niet meer mag bedragen dan de daarvoor geldende voorkeurswaarde of een hoger verkregen grenswaarde zoals bedoeld in de Wet geluidhinder;

8. rekening wordt gehouden met de mogelijke aanwezigheid van te beschermen planten- en diersoorten op grond van de Flora- en faunawet;
9. alvorens tot wijziging wordt overgegaan een hydrologisch onderzoek wordt uitgevoerd, met dien verstande dat de wijzigingsbevoegdheid uitsluitend wordt toegepast indien uit het onderzoek is gebleken dat de waterhuishoudkundige waarde door toepassing van de wijzigingsbevoegdheid niet onevenredig wordt geschaad. In verband hiermee kunnen de volgende bouwregels voor nieuwbouw worden gesteld:
 - a. er mag uitsluitend gebruik worden gemaakt van duurzame materialen die niet op het water uitlogten;
 - b. afvoer van regenwater wordt zodanig aangelegd dat de afvoer vertraagd plaatsvindt op het huidige oppervlaktewatersysteem;
 - c. de afstand tussen de bodem van de bebouwing (kelder/kruipruimte) en de slecht doorlatende laag in de bodem dient ten minste 20 cm te bedragen;
10. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het bebouwings- en landschapsbeeld, in de zin dat dit in overeenstemming dient te zijn met het beeldkwaliteitsplan zoals is opgenomen in de bijlagen;
11. de uitvoering van het totale gebied gegarandeerd dient te zijn alvorens tot wijziging wordt overgegaan;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone - wijzigingsgebied 4' de bestemming wordt gewijzigd in de bestemming Verkeer - Verblijf, met dien verstande dat na toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid de regels van artikel 12 van overeenkomstige toepassing zijn;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone - wijzigingsgebied 5' de bestemming wordt gewijzigd in de bestemming Groen - Dorpsgroen, met dien verstande dat na toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid de regels van artikel 7 van overeenkomstige toepassing zijn;
- f. ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone - wijzigingsgebied 6' het naastgelegen agrarisch bouwvlak wordt vergroot, met dien verstande dat:
 1. is aangetoond dat binnen de bestaande bouwvlak geen ruimte meer is voor de benodigde uitbreiding;
 2. is aangetoond dat geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de natuurlijke en landschappelijke waarden, de geomorfologische, cultuurhistorische en archeologische waarden;
 3. de waterbeheerder om advies is gevraagd in verband met de waterhuishoudkundige situatie en de maximaal te hanteren afvoernorm;
- g. de bestemming Waarde - Archeologie 1 wordt aangebracht, mits door aanvullend historisch en/of archeologisch onderzoek archeologische waarden van terreinen naar voren komen;
- h. de bestemming Waarde - Archeologie 2 wordt aangebracht, mits door aanvullend historisch en/of archeologisch onderzoek archeologische waarden van terreinen naar voren komen;
- i. de bestemming Waarde - Archeologie 3 wordt aangebracht, mits door aanvullend historisch en/of archeologisch onderzoek archeologische waarden van terreinen naar voren komen.

Artikel 20

Overige regels

Uitsluiting seksinrichting

Het bestemmingsplan verzet zich tegen het gebruik van de gronden en bouwwerken als seksinrichting.

H o o f d s t u k 4

O v e r g a n g s - e n s l o t r e g e l s

Artikel 21

Overgangsrecht

A Overgangsrecht bouwwerken

1. 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:
 - a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 - b. na het tenietgaan 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 tenietgegaan.
2. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het eerste lid een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%.
3. Het eerste lid is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

B Overgangsrecht gebruik

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

Artikel 22

Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: 'Regels van het bestemmingsplan De Broekstreek'.

Colofon

Opdrachtgever
Gemeente Midden-Drenthe

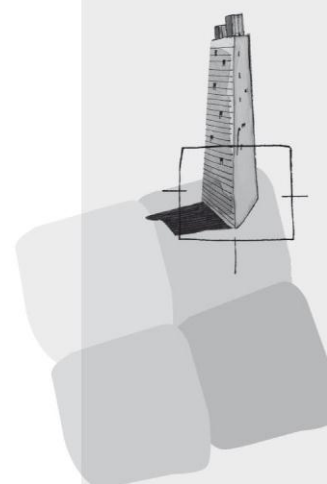
Contactpersoon
Mevrouw H. Teijema

Bestemmingsplan
BügelHajema Adviseurs

Projectleiding
De heer drs. P. Gorissen
BügelHajema Adviseurs

Supervisie
De heer drs. A.J. Meeuwissen
BügelHajema Adviseurs

Projectnummer
153.00.16.30.00



BügelHajema Adviseurs bv
Bureau voor Ruimtelijke
Ordening en Milieu BNSP
Vaart nz 48-50
Postbus 274
9400 AG Assen
T 0592 316 206
F 0592 314 035
E assen@bugelhajema.nl
W www.bugelhajema.nl

Vestigingen te Assen,
Leeuwarden en Amersfoort