

Planregels

Bestemmingsplan Otterlo,

Weversteeg en Onderlangs

versie 12-03-2018

HOOFDSTUK 1 INLEIDENDE REGELS

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 plan:

Het bestemmingsplan 'Otterlo, Weversteeg en Onderlangs' met identificatienummer NL.IMRO.0228.BP2017OTTO0001-0201 van de gemeente Ede.

1.2 bestemmingsplan:

De geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlagen.

1.3 aanbouw:

Een aan een hoofdgebouw toegevoegde ruimte met een dak die qua afmetingen en/of visueel opzicht (onder meer voor wat betreft goothoogte, dakhelling en/of dakvorm), ondergeschikt is aan het hoofdgebouw.

1.4 aan-huis-verbonden beroep:

De uitoefening van een dienstverlenend beroep aan huis op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerptechnisch of hiermee gelijk te stellen terrein, alsmede een beroep op het terrein van persoonlijke verzorging, waarbij de woning in overwegende mate de woonfunctie behoudt. Hieronder wordt in ieder geval niet verstaan een (raam)prostitutiebedrijf.

1.5 aanduiding:

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

1.6 aanduidingsgrens:

De grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.7 achtergevelrooilijn:

- De achterste grens van een bouwvlak, gezien vanaf de weg waarop het hoofdgebouw is georiënteerd;
- indien er niet sprake is van een achterste grens van een bouwvlak dan wel geen bouwvlak is aangegeven: de denkbeeldige lijn die wordt getrokken langs de achtergevel van het hoofdgebouw - zonder aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen - alsmede het verlengde daarvan.

1.8 afhaalpunt:

Een locatie waar de consument uitsluitend voorafgaand aan het bezoek via internet bestelde goederen kan (betalen,) afhalen of retourneren, waar uitsluitend logistiek en opslag van deze eerder bestelde goederen gedurende een korte periode plaatsvindt, en waarbij geen sprake is van uitstalling ter verkoop en/of overige activiteiten.

1.9 agrarisch bedrijf:

Een bedrijf dat is gericht op het voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen en/of het houden van dieren, waarbij alleen opslag van door het bedrijf voortgebrachte producten is toegestaan.

1.10 agrarische nevenactiviteiten:

Een kleinschalige agrarische activiteit bij een woning gericht op het voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen, waaronder begrepen bomen en heesters, en/of het houden van dieren, waarbij opslag van ter plaatse voortgebrachte producten is toegestaan.

1.11 antenne:

Een bouwwerk in de vorm van een zend- en/of ontvangstinstallatie voor telecommunicatiedoeleinden.

1.12 askophoogte:

de hoogte van het centrisch middelpunt van de molenwieken tot de begane grond van de molen;

1.13 atelier:

Een werkplaats, in het bijzonder die van een beeldend kunstenaar. Tevens is het binnen het atelier toegestaan om kunstwerken ten toon te stellen en te verkopen die door de kunstenaar zelf zijn vervaardigd.

1.14 bebouwing:

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

1.15 bedrijfsgebouw:

Een gebouw dat dient voor de uitoefening van een bedrijf.

1.16 bedrijfswoning/dienstwoning:

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

1.17 beroeps- c.q. bedrijfsvloeroppervlakte:

De totale vloeroppervlakte van de ruimte binnen een bouwwerk en/of op een terrein die wordt gebruikt voor de uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep c.q. een (dienstverlenend) bedrijf of een dienstverlenende instelling, inclusief opslag- en administratieruimten en dergelijke.

1.18 bestaande situatie:

- Ten aanzien van bebouwing:
legaal aanwezige bebouwing, zoals aanwezig op het tijdstip van de inwerkingtreding van dit bestemmingsplan, dan wel mag worden gebouwd krachtens een voor dat tijdstip aangevraagde vergunning;
- ten aanzien van gebruik:
het legaal gebruik van gronden en opstallen, zoals aanwezig op het tijdstip van de inwerkingtreding van dit bestemmingsplan rechtskracht heeft verkregen.

1.19 bestemmingsgrens:

De grens van een bestemmingsvlak.

1.20 bestemmingsvlak:

Een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.21 bijgebouw:

Een gebouw dat in functioneel opzicht ondergeschikt is aan en hoort bij een op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw.

1.22 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 en het vergroten van een standplaats.

1.23 bouwgrens:

De grens van een bouwvlak.

1.24 bouwlaag:

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

1.25 bouwmassa:

Een verzameling bij elkaar horende gebouwen bestaande uit een vrijstaand hoofdgebouw, dan wel twee of meer aaneengebouwde hoofdgebouwen inclusief aan- en uitbouwen en bijgebouwen.

1.26 bouwperceel:

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

1.27 bouwperceelsgrens:

De grens van een bouwperceel.

1.28 bouwvlak:

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

1.29 bouwwerk:

Elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die op de plaats van bestemming hetzij direct hetzij indirect met de grond verbonden is, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond, bedoeld om ter plaatse te functioneren.

1.30 carport:

Een dakconstructie vrijstaand zonder wanden, dan wel aan maximaal drie zijden begrensd door de gevels van belendende gebouwen, bedoeld voor de stalling van een motorvoertuig.

1.31 culturele voorzieningen:

Het uitoefenen van activiteiten op (sociaal) cultureel en kunstzinnig vlak, waaronder ateliers, galeries, dansscholen, muziekscholen, musea en theaters.

1.32 detailhandel:

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

1.33 dienstverlenend bedrijf en/of dienstverlenende instelling:

Bedrijf of instelling waarvan de werkzaamheden bestaan uit het verlenen van economische diensten aan derden, waarbij het publiek rechtstreeks (al dan niet via een balie) te woord wordt gestaan en geholpen waaronder zijn begrepen alternatieve geneeswijze, kapperszaken, schoonheidsinstituten, massagesalon, nagelstudio, zonnebankstudio, fotostudio, stomerij, wasserette, videotheek, kleding- en/of schoenenreparatie, belwinkel, internetcafé, en naar aard en uitstraling daarmee gelijk te stellen bedrijven en instellingen, evenwel met uitzondering van prostitutie.

1.34 eerste bouwlaag:

De bouwlaag op de begane grond.

1.35 erf:

Al dan niet bebouwd perceel, of een gedeelte daarvan, dat direct is gelegen bij een gebouw en dat in feitelijk opzicht is ingericht ten dienste van het gebruik van dat gebouw.

1.36 escortbedrijf:

De natuurlijke persoon, groep van personen of rechtspersoon die bedrijfsmatig of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was, prostitutie aanbiedt die op een andere plaats dan in de bedrijfsruimte wordt uitgeoefend, zoals escortservices en -bemiddelingsbureaus.

1.37 functie:

Doeleinden ten behoeve waarvan gebruik van gebouwen en/of gronden of aangewezen delen daarvan is toegestaan.

1.38 galerie:

Ruimte voor het exposeren en verkopen van kunstwerken.

1.39 garagebedrijf:

Een bedrijf dat uitsluitend of in hoofdzaak is bestemd voor verkoop, onderhoud en reparatie van motorvoertuigen, met dien verstande dat de verkoop van motorbrandstoffen is uitgezonderd.

1.40 gebouw:

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

1.41 gestapelde bebouwing:

Bebouwing bestaande uit zich in één hoofdgebouw boven en naast elkaar bevindende zelfstandige woningen en/of bijzondere woonruimten.

1.42 geurgevoelig object:

Gebouw, bestemd voor en blijkens aard, indeling en inrichting geschikt om te worden gebruikt voor menselijk wonen of menselijk verblijf en die daarvoor permanent of een daarmee vergelijkbare wijze van gebruik, worden gebruikt.

1.43 grondgebonden agrarische bedrijfsvoering:

Een agrarische bedrijfsvoering die hoofdzakelijk niet in gebouwen plaatsvindt, zoals een melkveehouderij, een akkerbouwbedrijf of een biologisch veehouderijbedrijf, waarbij het gebruik van agrarische gronden noodzakelijk is voor het functioneren van het bedrijf.

1.44 groothandel:

Het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan wederverkopers, dan wel aan instellingen of personen tot aanwending in een andere bedrijfsactiviteit.

1.45 hoofdfunctie:

Een functie waarvoor het hoofdgebouw of de gronden als zodanig mag respectievelijk mogen worden gebruikt.

1.46 hoofdgebouw:

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

1.47 horeca:

Een bedrijf waar bedrijfsmatig dranken en etenswaren voor consumptie ter plaatse worden verstrekt (uitgezonderd een maaltijdafhaalcentrum) en/of waar bedrijfsmatig logies wordt verstrekt.

1.48 horeca categorie 1:

Een bedrijf dat in hoofdzaak is gericht op het bedrijfsmatig verstrekken van ter plaatse bereide snacks, ijs en kleine maaltijden voor consumptie zowel ter plaatse als elders, met daaraan ondergeschikt het verstrekken van overwegend niet-alcoholhoudende dranken, zoals een snackbar, cafetaria, lunchroom, broodjeszaak, ijssalon en koffiehuis.

1.49 horeca categorie 2:

Een bedrijf dat in hoofdzaak is gericht op het bedrijfsmatig verstrekken van al dan niet ter plaatse bereide etenswaren ten behoeve van consumptie ter plaatse, alsmede het daaraan ondergeschikt verstrekken van alcoholhoudende en niet-alcoholhoudende dranken, al dan niet in combinatie met het verstrekken van nachtverblijf en/of van zaalverhuur, zoals een hotel, een restaurant, pannenkoekhuis, eetcafé en pizzeria.

1.50 horeca categorie 3:

Een bedrijf dat in hoofdzaak is gericht op het bedrijfsmatig verstrekken van overwegend alcoholhoudende dranken voor consumptie ter plaatse, al dan niet in combinatie met kleine etenswaren, zoals een café.

1.51 horeca categorie 4:

Een bedrijf dat in hoofdzaak is gericht op het bedrijfsmatig bieden van gelegenheid tot dansen dan wel tot het uitoefenen van een kans- en behendigheidsspel al dan niet in combinatie met het verstrekken van alcoholhoudende en niet-alcoholhoudende dranken, zoals een dancing, discotheek/nachtzaak, casino of automaten speelhal.

1.52 huisvesting in verband met mantelzorg

Huisvesting in of bij een woning van één huishouden van maximaal twee personen, van wie ten minste één persoon mantelzorg verleent aan of ontvangt van een bewoner van de woning.

1.53 onzelfstandig kantoor:

Een onderdeel van een bedrijf, dat andere bedrijfsactiviteiten als inkomstenbron heeft en waarvoor het kantoor uitsluitend een ondersteunende functie heeft.

1.54 kantoor- en/of praktijkruimte:

Een ruimte die door aard en indeling kennelijk is bestemd om uitsluitend of in hoofdzaak dienstig te zijn tot het verrichten van administratief, architectonisch, kunstzinnig, juridisch of daarmee naar aard gelijk te stellen arbeid, dan wel dat dient voor het uitoefenen van een beroep op medisch, paramedisch of therapeutisch gebied.

1.55 karakteristiek pand:

Historisch bouwkundig object dat door de zeggingskracht van zijn architectuur, bijzonderheid van het type, interactie met de omliggende bebouwing of plek in het straatbeeld dan wel landschap in sterke mate bijdraagt aan de aantrekkelijkheid van de omgeving.

1.56 kelder:

een geheel ondergronds gelegen ruimte die grotendeels is gesitueerd onder een bijbehorende bovengronds bouwwerk, en waarvan de bovenkant van de vloer zich op ten minste 1,75 m onder peil bevindt;

1.57 kunstobject:

Een bouwwerk zonder een specifiek gebruiksdoel ter verfraaiing en verrijking van de directe omgeving waarbij de artistieke waarde van het bouwwerk voorop staat.

1.58 lichte bedrijvigheid:

Het op ambachtelijke wijze vervaardigen, herstellen, onderhouden of bewerken van producten en/of diensten in de vorm van bedrijven die voorkomen in categorie A van de van deze regels deel uitmakende Staat van bedrijfsactiviteiten.

1.59 maatschappelijke voorzieningen:

Educatieve, (para)medische, sociale, levensbeschouwelijke, religieuze voorzieningen, onderwijs- en kinderopvangvoorzieningen en voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening.

1.60 magneetgevoelig object:

Bouwwerk waarin kinderen langdurig verblijven, waaronder woningen, kinderdagverblijven en onderwijsgebouwen.

1.61 mantelzorg:

Intensieve zorg of ondersteuning, die niet in het kader van een hulpverlenend beroep wordt geboden aan een hulpbehoevende, ten behoeve van zelfredzaamheid of participatie, rechtstreeks voortvloeiend uit een tussen personen bestaande sociale relatie, die de gebruikelijke hulp van huisgenoten voor elkaar overstijgt, en waarvan de behoefte met een verklaring van een huisarts, wijkverpleegkundige of andere door de gemeente aangewezen sociaal-medisch adviseur kan worden aangetoond.

1.62 molen:

Inrichting bestemd en geschikt voor het benutten van wind- of waterkracht.

1.63 multifunctionele accommodatie

Een complex van ruimten, bedoeld voor het faciliteren van verschillende maatschappelijke, culturele zorg- en sportgerelateerde functies met bijbehorende ondersteunende voorzieningen. Voorbeelden van dergelijke functies zijn openbare ontmoetingsruimten, buitenschoolse opvang, spreek- en praktijkruimten voor (para)medische hulpverlening, sportfaciliteiten, muzikale (repetitie)ruimtes, en ondersteunende horecavoorzieningen.

1.64 niet-grondgebonden agrarische bedrijfsvoering:

Een agrarische bedrijfsvoering die hoofdzakelijk in gebouwen plaatsvindt, en die als zodanig niet afhankelijk is van agrarische gronden als productiemiddel, zoals een intensief veehouderijbedrijf of een intensief kwekerijbedrijf.

1.65 onderbouw:

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

1.66 ondergeschikte detailhandel:

Beperkte op de eindgebruiker gerichte verkoop van goederen, die functioneel rechtstreeks verband houden met de bedrijfsactiviteiten.

1.67 ondergeschikte functie:

Functie waarvoor maximaal 30% van de vloeroppervlakte van het hoofdgebouw als zodanig mag worden gebruikt.

1.68 ondergeschikte horeca:

Horeca waarvoor maximaal 30% van de vloeroppervlakte van het hoofdgebouw als zodanig mag worden gebruikt voor ten hoogste horeca categorie 1.

1.69 overig bouwwerk:

Een bouwkundige constructie van enige omvang, geen gebouw zijnde, die direct en duurzaam met de aarde is verbonden.

1.70 overkapping:

Een dakconstructie zonder wanden, dan wel aan maximaal drie zijden begrensd door de gevels van belendende gebouwen of andere bouwwerken.

1.71 plaatsingsplan:

Plan waarin de bestaande antenne-installaties binnen de gemeente alsmede de zoekgebieden voor toekomstige installaties zijn aangegeven.

1.72 plangrens:

De aangegeven begrenzing van het bestemmingsplan.

1.73 productiegebonden detailhandel:

Beperkte op de eindgebruiker gerichte verkoop van goederen vanuit een bedrijf dat die goederen vervaardigt/produceert, bewerkt en/of toepast in het productieproces, waarbij de detailhandelsfunctie ondergeschikt is aan de productiefunctie.

1.74 prostitutie:

Het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele diensten ten behoeve van een ander tegen vergoeding.

1.75 publiekverzorgend ambacht en dienstverlening:

Een ambachtelijk c.q. dienstverlenend bedrijf dat zijn goederen en diensten rechtstreeks levert aan de consument, zoals een goudsmid, schoenmaker, kapper en videotheek, alsmede commerciële en

medische dienstverlening, met dien verstande dat de detailhandelsfunctie ondergeschikt en gerelateerd is aan het bedrijf.

1.76 raamprostitutie:

Een seksinrichting met één of meer ramen van waarachter de prostituee/prostituë tracht de aandacht van passanten op zich te vestigen.

1.77 recreatief medegebruik:

Recreatief medegebruik van gronden, zoals wandelen, fietsen, varen, zwemmen, vissen en daarmee gelijk te stellen activiteiten (met uitzondering van rust- en picknickplaatsen met bijbehorend meubilair), dat ondergeschikt is aan de functie van de bestemming waarbinnen dit gebruik is toegestaan. Het medegebruik legt geen specifiek beslag op de ruimte, behoudens ruimtebeslag door voet-, fiets- en ruitpaden en die in hoofdzaak gericht zijn op natuur- en landschapsbeleving.

1.78 recreatiewoning:

Een permanent aanwezig gebouw, bestemd om uitsluitend door een huishouden of daarmee gelijk te stellen groep van personen dat het hoofdverblijf elders heeft, gedurende een gedeelte van het jaar gebruikt te worden uitsluitend voor recreatieve doeleinden.

1.79 ruimtelijke kwaliteit:

De kwaliteit van de ruimte als bepaald door de gebruikswaarde, de belevingswaarde en de toekomstwaarde van die ruimte.

1.80 seksinrichting:

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

1.81 stacaravan:

Een kampeermiddel zonder fundering met een maximale oppervlakte van 55m², inclusief al dan niet vrijstaande bijgebouwen en overkappingen, waarbij onder fundering wordt verstaan, een bouwwerk in de grond als basis voor een, al dan niet tot de constructie daarvan behorend, kampeermiddel.

1.82 standplaats:

Een kavel, bestemd voor het plaatsen van een woonwagen, ofwel de ruimte die voor de duur van de markt op het marktterrein is aangewezen voor het bedrijven van de markthandel, ofwel de ruimte die is aangewezen voor het plaatsen van een kiosk, waarop of waarbij voorzieningen aanwezig kunnen zijn die op het leidingnet van de openbare nutsbedrijven, andere instellingen of van gemeenten kunnen worden aangesloten.

1.83 straatprostitutie:

Het in hoofdzaak op de openbare weg door handelingen, houding, woord, gebaar of op andere wijze passanten tot prostitutie bewegen, uitnodigen dan wel aanlokken.

1.84 stedenbouwkundig beeld:

Het door de omvang, de vorm en de situering van de bouwmassa's bepaalde beeld, inclusief de ter plaatse door de infrastructuur, de begroeiing en andere door de mens aangebrachte (kunstmatige) elementen gevormde ruimte(n).

1.85 terras:

Een buiten een gebouw gelegen gebied behorende bij een horecabedrijf waar zitgelegenheid kan worden geboden en waar tegen vergoeding dranken worden geschonken en/of etenswaren verstrekt.

1.86 uitbouw:

De vergroting van een bestaande ruimte in een hoofdgebouw, die qua afmetingen en/of in visueel opzicht (onder meer wat betreft (goot)hoogte, dakhelling en/of dakvorm), ondergeschikt is aan het hoofdgebouw.

1.87 veldschuur/schuilgelegenheid:

Een overdekte ruimte voor weidedieren dat tot doel heeft het bieden van bescherming tegen weersomstandigheden waarbij (buiten)opslag niet is toegestaan met uitzondering van kleinschalige aan het gebruik gerelateerde opslag (onder andere voerproducten, stroo, hooi en mest);

1.88 verkoopvloeroppervlakte (vvo):

De totale oppervlakte van de voor het publiek toegankelijke en zichtbare winkelruimte, inclusief de etalageruimte en de ruimte achter de toonbank.

1.89 voorgevellijn:

De lijn waarin de voorgevel van een bouwwerk is gelegen alsmede het verlengde daarvan.

1.90 voorgevelrooilijn:

De grens van het bouwvlak die gericht is naar de weg en waarop de bebouwing is georiënteerd.

1.91 winkel:

Een gebouw dat een ruimte omvat die door zijn indeling kennelijk is bedoeld om te worden gebruikt voor de uitoefening van detailhandel.

1.92 woonwagen:

Een voor bewoning bestemd gebouw dat is geplaatst op een standplaats en dat kan worden verplaatst.

1.93 woning:

Een complex van ruimten, geschikt en bestemd voor de huisvesting van niet meer dan één huishouden.

1.94 zaalverhuur:

Een inrichting ten behoeve van het al dan niet bedrijfsmatig exploiteren van zaalaccommodatie, waarbij het verstrekken van al dan niet ter plaatse bereide etenswaren en/of het verstrekken van drank voor consumptie ter plaatse mogelijk is.

1.95 zelfstandig kantoor:

Een voorziening die op zichzelf het bedrijf vormt en gericht is op het verlenen van diensten op administratief, financieel, architectonisch, juridisch of een daarmee naar aard gelijk te stellen gebied, waarbij het publiek al dan niet rechtstreeks te woord wordt gestaan en geholpen.

1.96 zelfstandige woonruimte:

Woonruimte met een eigen aparte opgang en voordeur, met eigen voorzieningen waarbij onder andere een keuken, toilet, badkamer, douche, niet met anderen hoeft te worden gedeeld.

1.97 zorginstelling:

Een instelling of complex ten behoeve van wonen in combinatie met een zorgfunctie met bijbehorende voorzieningen dan wel zelfstandige wooneenheden met een bijbehorende zorgfunctie.

Artikel 2 Wijze van meten

2.1 Algemeen

Bij de toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten c.q. gerekend:

afstand tot de zijdelingse perceelsgrens:

De kortste afstand van de zijdelingse perceelsgrens tot enig punt van het op dat bouwperceel voorkomende bouwwerk.

bebouwd oppervlak van een bouwperceel:

De oppervlakte van alle op een bouwperceel aanwezige bouwwerken tezamen.

bebouwingspercentage:

Het oppervlak dat met bouwwerken is bebouwd, uitgedrukt in procenten van de oppervlakte van het bouwperceel, voor zover dat is gelegen binnen de bestemming of binnen een in de regels nader aan te duiden gedeelte van die bestemming.

Bovenkant Spoorstaaf (BS):

De hoogte van de bovenkant van de laagste spoorstaaf.

breedte, diepte c.q. lengte van een bouwwerk, geen gebouw zijnde:

Overeenkomstig de omtreklijn van de horizontale projectie van alle delen van die bouwwerken.

breedte, diepte c.q. lengte van een gebouw:

Tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of de harten van gemeenschappelijke scheidingsmuren.

de dakhelling:

Langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

de goothoogte van een bouwwerk:

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

de bouwhoogte van een bouwwerk:

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

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.

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.

de hoogte van een windturbine:

Vanaf het peil tot aan de as van de windturbine.

peil:

het aansluitend afgewerkt terrein, waarbij plaatselijke, niet bij het verdere verloop van het terrein passende, ophogingen of verdiepingen aan de voet van het bouwwerk, anders dan noodzakelijk voor de bouw daarvan, buiten beschouwing blijven.

2.2 Ondergeschikte bouwdelen

Bij toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwdelen buiten beschouwing gelaten, zoals:

- dakkapellen met een maximale breedte van 50% van de gevelbreedte;
- plinten, pilasters, trappen, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten, luifels, erkers, balkons en overstekende daken, mits de overschrijding niet meer bedraagt dan 1 m.

2.3 Verwijzing naar andere wettelijke regelingen

Waar in dit plan wordt verwezen naar andere wettelijke regelingen, wordt geduid op de regelingen zoals die luiden op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van dit bestemmingsplan.

HOOFDSTUK 2 BESTEMMINGSREGELS

Artikel 3 Bedrijf - Nutsvoorziening

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijf- Nutsvoorziening' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a gebouwen ten behoeve van het openbaar nut zoals gebouwen ten behoeve van de energie-, warmte- en telecommunicatievoorziening en naar aard daarmee gelijk te stellen gebouwen;

met daarbij behorende:

- b verhardingen;
- c groenvoorzieningen;
- d brandveiligheids- en blusvoorzieningen.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a Gebouwen mogen uitsluitend binnen het aangegeven bouwvlak worden gebouwd.
- b Het bouwvlak mag volledig worden bebouwd, tenzij anders is aangegeven.
- c De bouwhoogte van een gebouw mag niet meer bedragen dan 5 m.

3.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde (waaronder erf-en terreinafscheidingen), geldt dat de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, niet meer mag bedragen dan 3 m.

Artikel 4 Groen

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a groenvoorzieningen;
- b bermen en beplantingen;
- c speelvoorzieningen;
- d kunstobjecten;
- e water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- f onverharde voet- en fietspaden;
- g nutsvoorzieningen;
- h brandveiligheids- en blusvoorzieningen;
- i onverharde in- en uitritten voor gemotoriseerd vervoer, uitsluitend ter plaatse van de functieaanduiding 'specifieke vorm van groen - inrit';
- j toegangsweg voor nooddiensten;
- k ter plaatse van de aanduiding 'GS - geluidsscherm', een geluidsscherm.

en verder:

- l onverharde toegangswegen ten behoeve van aangrenzende bestemmingen;
- m ter plaatse van de aanduiding 'waardevolle boom', tevens het behoud en de bescherming van waardevolle bomen.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Gebouwen

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

4.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende bepalingen:

- a De oppervlakte van maximaal één overkapping mag niet meer bedragen dan 20 m² met een maximale goothoogte van 3 m en een maximale bouwhoogte van 6 m.
- b De bouwhoogte van kunstobjecten mag niet meer bedragen dan 5 m.
- c De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 3 m.

4.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 4.2.1 en een gebouw toestaan ten behoeve van nutsvoorzieningen met in achtneming van de volgende regels:

- a De oppervlakte van het gebouw mag niet meer bedragen dan 20 m².
- b De bouwhoogte van het gebouw mag niet meer bedragen dan 5 m.

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

4.4.1 Omgevingsvergunning

Het is verboden zonder of in afwijking van een vergunning van het bevoegd gezag de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren:

- a het aanleggen van verhardingen met een oppervlakte groter dan 5% van de in deze bestemming opgenomen aaneengesloten gronden;
- b het afgraven, ophogen en egaliseren van gronden wanneer dit een oppervlakte van meer dan 250 m² betreft;
- c ter plaatse van de aanduiding 'ecologische beschermingszone': het geheel of gedeeltelijk verwijderen of rooien van een houtopstanden.

4.4.2 Uitzonderingen

Het in artikel 14.3.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:

- a het normale onderhoud betreffen;
- b reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan.

4.4.3 Toelaatbaarheid

De in artikel 20.3.1 genoemde vergunning kan slechts worden verleend, indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de landschappelijke en/of natuurlijke waarden van de gronden.

4.5 Voorwaardelijke verplichting

4.5.1 Voorwaardelijke verplichting

Ter plaatse van de aanduidingen 'GS - geluidsscherm' gelden aanvullende regels ter waarborging van ruimtelijke belangen.

4.5.2 Gebruiksregels

Het is verboden om de gronden en/of gebouwen binnen de aanduidingszone en het woongebied grenzend aan de aanduidingszone conform de bestemming te (laten) gebruiken indien niet is voorzien in de volgende maatregelen:

- a. de oprichting en instandhouding van het geluidsscherm conform bijlage 1 van de planregels ter plaatse van de aanduiding 'GS - geluidsscherm'.

Artikel 5 Maatschappelijk

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Maatschappelijk' aangewezen gronden zijn bestemd voor de volgende maatschappelijke voorzieningen:

- a ter plaatse van de aanduiding 'multifunctionele accommodatie' is uitsluitend een multifunctionele accommodatie toegestaan;

met daarbij behorende:

- b laad- en losvoorzieningen;
- c tuinen, erven en verhardingen;
- d parkeer- en fietsvoorzieningen;
- e groenvoorzieningen;
- f nutsvoorzieningen;
- g brandveiligheids- en blusvoorzieningen.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a Gebouwen mogen uitsluitend binnen het aangegeven bouwvlak worden gebouwd.
- b Het bouwvlak mag volledig worden bebouwd, tenzij anders is aangegeven.
- c De voorgevel moet worden gesitueerd in de op de verbeelding aangegeven voorgevellijn of op een afstand van niet meer dan 2 m daarachter.
- d De goothoogte mag niet meer bedragen dan op de verbeelding is aangegeven.
- e De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan op de verbeelding is aangegeven.

5.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende bepalingen:

- a Erf- en terreinafscheidingen zijn niet toegestaan.
- b De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 3 m.

5.3 Afwijken van de gebruikregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 5.1 onder a en andere maatschappelijke voorzieningen toestaan, met inachtneming van de volgende regels:

- a Er vindt geen onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende bouwwerken plaats.
- b Er vindt geen onevenredige toename van de parkeerdruk alsmede van de verkeersaantrekkende werking plaats.

Artikel 6 Tuin

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a tuinen, erven en verhardingen;
- b groenvoorzieningen;
- c nutsvoorzieningen;
- d brandveiligheids- en blusvoorzieningen.

6.2 Bouwregels

6.2.1 Gebouwen

Op gronden met de bestemming 'tuin' mogen geen gebouwen worden gebouwd.

6.2.2 Bouwwerken geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken geen gebouwen zijnde, gelden de volgende bepalingen:

- a De bouwhoogte van terrein- en erfafscheidingen mag niet meer bedragen dan 1 m.
- b De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde (met uitzondering van overkappingen en/of carports), mag niet meer bedragen dan 3 m.

- c Het bouwen van overkappingen en/of carports is niet toegestaan.

6.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 6.2.1 voor het bouwen van erkers, luifels en balkons aan de voor- of zijgevel van het hoofdgebouw onder de volgende voorwaarden:

- a De diepte gemeten vanuit de voorgevel van het hoofdgebouw mag niet meer dan 1,5 m bedragen.
- b De afstand tot de openbare weg mag niet minder dan 2 m bedragen.

6.4 Specifieke gebruiksregels

De gronden gelegen voor de voorgevel van een woning mogen, met uitzondering van bestaande situaties, niet worden gebruikt voor het parkeren of stallen van caravans, voer- en vaartuigen.

Artikel 7 Verkeer

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a wegen met bijbehorende voorzieningen;
- b voet- en fietspaden met bijbehorende voorzieningen;
- c parkeer- en fietsvoorzieningen;

met daarbij behorende:

- d groenvoorzieningen;
- e speelvoorzieningen;
- f kunstobjecten;
- g water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- h nutsvoorzieningen,
- i brandveiligheids- en blusvoorzieningen;
- j ter plaatse van de aanduiding 'waardevolle boom', tevens het behoud en de bescherming van waardevolle bomen

7.2 Bouwregels

7.2.1 Gebouwen

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

7.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende bepalingen:

- a De bouwhoogte van kunstobjecten mag niet meer bedragen dan 5 m.
- b De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 3 m.

7.3 Nadere eisen

- a Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen ten aanzien van de situering en de afmetingen van bouwwerken.
- b De onder a genoemde nadere eisen mogen slechts worden gesteld ten behoeve van:
 - 1 de bescherming van de groenstructuur;
 - 2 de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

7.4 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 7.2.1 voor de bouw van een overdekte fietsenstallingen behoeve van een maatschappelijke voorziening onder de volgende voorwaarden:

- 1 De oppervlakte van de overkapping mag niet meer bedragen dan 50 m²;
- 2 De bouwhoogte mag maximaal 3 meter bedragen;
- 3 De bebouwing moet passen in de stedenbouwkundige opzet van de omgeving.

Artikel 8 Wonen

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a wonen in de vorm van een woning;

 met daarbij behorende:
 - b aan-huis-verbonden beroep en lichte bedrijvigheid;
 - c aan- en uitbouwen en bijgebouwen behorende bij de woning;
 - d tuinen, erven en verhardingen;
 - e groenvoorzieningen;
 - f nutsvoorzieningen;
 - g brandveiligheids- en blusvoorzieningen.
 - h in- en uitritten;
 - i ter plaatse van de aanduiding 'waardevolle boom', tevens het behoud en de bescherming van waardevolle bomen

8.2 Bouwregels

8.2.1 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a Hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen het aangegeven bouwvlak worden gebouwd.
- b Ter plaatse van de aanduiding 'vrijstaand' mag uitsluitend één vrijstaande woning worden gebouwd.
- c Ter plaatse van de aanduiding 'twee-aaneen' mogen woningen uitsluitend halfvrijstaand of vrijstaand worden gebouwd.
- d Ter plaatse van de aanduiding 'gestapeld' mogen woningen uitsluitend gestapeld worden gebouwd, waarbij het maximaal aantal woningen per bouwvlak is bepaald met de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden'.
- e Ter plaatse van de aanduiding 'aaneengebouwd' mogen woningen uitsluitend aaneengesloten worden gebouwd, waarbij het maximaal aantal woningen per bouwvlak is bepaald met de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden'.
- f Het bouwvlak mag volledig worden bebouwd, tenzij anders is aangegeven.
- g De voorgevel moet worden gesitueerd in de voorgevelrooilijn of op een afstand van niet meer dan 2 m daarachter. Daar waar in de verbeelding een voorgevellijn is opgenomen, dient de voorgevel te worden gesitueerd in de voorgevellijn of op niet meer dan 2 m daarachter.
- h De goothoogte mag niet meer bedragen dan op de verbeelding is aangegeven.
- i De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan op de verbeelding is aangegeven.

8.2.2 Aan- en uitbouwen en bijgebouwen

Voor het bouwen van aan- en uitbouwen en bijgebouwen aan/bij de woning gelden de volgende bepalingen:

- a Aan- en uitbouwen en bijgebouwen dienen op een afstand van tenminste 3 m achter de voorgevellijn van het hoofdgebouw te worden gebouwd.
- b Het bebouwingspercentage van het gedeelte van de gronden gelegen achter de voorgevellijn van het hoofdgebouw mag maximaal 50% bedragen tot een maximum gezamenlijke oppervlakte van 50 m².
- c Voor zover de oppervlakte van de gronden, gelegen achter de voorgevellijn van het hoofdgebouw, meer bedraagt dan 200 m² mag de onder b geregelde gezamenlijke oppervlakte worden vermeerderd met 10% van deze overmaat tot in totaal maximaal 90 m².
- d De maximaal toegestane oppervlakte als genoemd onder b en c betreft de aan- en uitbouwen en bijgebouwen buiten het bouwvlak.
- e De goothoogte mag niet meer bedragen dan 3 m.
- f De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 5 m.

8.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende bepalingen:

- a De bouw van een zwembad is niet toegestaan.
- b De bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 2 m, met dien verstande dat de bouwhoogte voor erf- en terreinafscheidingen vóór de voorgevellijn niet meer dan 1 m mag bedragen.
- c De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 3 m.

8.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 8.2.4 onder a voor de bouw van een onoverdekt zwembad onder de volgende voorwaarden:

- 1 De oppervlakte van het zwembad mag niet meer bedragen dan 5% van het bouwperceel met maximum van 50 m².
- 2 De hoogte van het zwembad boven peil mag niet meer bedragen dan 0,5 m.
- 3 De afstand tot de perceelsgrens mag niet minder bedragen dan 5 m.

8.4 Specifieke gebruiksregels

a Binnen de bestemming 'Wonen' is de uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep en lichte bedrijvigheid toegestaan als ondergeschikte activiteit bij de woonfunctie, waarbij de volgende regels van toepassing zijn:

- 1 De omvang van de activiteit mag niet meer bedragen dan 30% van de oppervlakte van de woning tot een maximum van 30 m² of in een bijgebouw tot een maximum van 30 m².
- 2 De activiteit wordt uitsluitend uitgeoefend door de bewoner.
- 3 Detailhandel is niet toegestaan.
- 4 De activiteit dient milieuhygiënisch inpasbaar te zijn in de woonomgeving, waarbij geldt dat deze past in categorie A van de Staat van Bedrijfsactiviteiten.

8.5 Afwijken van de specifieke gebruiksregels

8.5.1 Toestaan groter oppervlak aan huis verbonden beroep

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 8.4, onder a voor een omvang van de activiteit met niet meer dan 60% van de oppervlakte van de woning tot een maximum van 80 m² of in een bijgebouw tot een maximum van 80 m², mits:

- a De activiteit een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft en behoudt die met de woonfunctie in overeenstemming is.
- b Het gebruik mag geen nadelige invloed hebben op de normale afwikkeling van het verkeer en mag geen onevenredige toename van parkeerbehoefte veroorzaken.

8.5.2 Toestaan vergelijkbare bedrijven

Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 8.4 onder a, sub 4 voor het toestaan van lichte bedrijvigheid die niet voorkomt in de Staat van Bedrijfsactiviteiten met dien verstande dat de bedrijvigheid naar aard en invloed op de omgeving gelijk te stellen is met bedrijvigheid genoemd in de categorie A.

Artikel 9 Woongebied-1

9.1 Bestemmingsomschrijving

- a wonen, in de vorm van een woning;

met daarbij behorende:

- b aan-huis-verbonden beroep en lichte bedrijvigheid;
- c aan- en uitbouwen en bijgebouwen behorende bij de woning;
- d tuinen, erven en verhardingen;
- e groen- en speelvoorzieningen;
- f aanleg, instandhouding en herstel van waardevolle landschapselementen;
- g wegen, voet- en fietspaden;
- h parkeer- en fietsvoorzieningen;
- i water, watergangen en waterhuishoudkundige voorzieningen;

- j nutsvoorzieningen;
- k brandveiligheids- en blusvoorzieningen;
- l ter plaatse van de aanduiding 'waardevolle boom', tevens het behoud en de bescherming van waardevolle bomen.

9.2 Bouwregels

9.2.1 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan op de verbeelding is aangegeven.
- b De goothoogte mag niet meer bedragen dan op de verbeelding is aangegeven.
- c Er zijn uitsluitend vrijstaande woningen toegestaan.
- d De afstand van hoofdgebouwen tot de zijdelingse perceelgrens is minimaal 3 m.
- e De afstand tussen de voorgevellijn en de perceelsgrens bedraagt minimaal 3 m.
- f De bebouwing wordt op een afstand van minimaal 10 m tot de achterste perceelsgrens gesitueerd.

9.2.2 Aan- en uitbouwen en bijgebouwen

Voor het bouwen van aan- en uitbouwen en bijgebouwen aan/bij de woning gelden de volgende bepalingen:

- a Aan- en uitbouwen en bijgebouwen worden op een afstand van ten minste 3 m achter de voorgevellijn van het hoofdgebouw gebouwd.
- b Het bebouwingspercentage van het gedeelte van de gronden gelegen achter de voorgevellijn van het hoofdgebouw mag maximaal 50% bedragen tot een maximum gezamenlijke oppervlakte van 50 m².
- c Voor zover de oppervlakte van de gronden, gelegen achter de voorgevellijn van het hoofdgebouw, meer bedraagt dan 200 m² mag de onder b geregelde gezamenlijke oppervlakte worden vermeerderd met 10% van deze overmaat tot in totaal maximaal 90 m².
- d De goothoogte mag niet meer bedragen dan 3 m.
- e De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 5 m.

9.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende bepalingen:

- a De bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 2 m, met dien verstande dat de bouwhoogte voor erf- en terreinafscheidingen vóór de voorgevellijn niet meer mag bedragen dan 1 m.
- b De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 3 m.

9.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 9.2.1 onder a tot en met g, waarbij tenminste de volgende bepalingen van toepassing zijn:

- a De bebouwing wordt gesitueerd in overeenstemming met de ruimtelijke kwaliteit en een samenhangend stedenbouwkundig beeld.
- b De verkaveling en de situering van de woningen is zodanig, dat een goede aansluiting ontstaat op de structuur van de omgeving.
- c De bebouwing is in overeenstemming met milieutechnische eisen en regelgeving.
- d Er wordt rekening gehouden met het behoud en/of bescherming van de groenstructuur en -elementen.
- e Er wordt rekening gehouden met het behoud en/of bescherming van de landschappelijke, ecologische, cultuurhistorische en/of natuurlijke waarden.
- f De parkeervoorzieningen bij woningen zijn in overeenstemming met de geldende parkeernorm.

9.4 Specifieke gebruiksregels

- a Binnen de bestemming 'Woongebied' is de uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep en lichte bedrijvigheid toegestaan als ondergeschikte activiteit bij de woonfunctie, waarbij de volgende regels van toepassing zijn:

- 1 De omvang van de activiteit mag niet meer bedragen dan 30% van de oppervlakte van de woning tot een maximum van 30 m² of in een bijgebouw tot een maximum van 30 m².
- 2 De activiteit wordt uitsluitend uitgeoefend door de bewoner.
- 3 Detailhandel is niet toegestaan. De activiteit wordt uitsluitend uitgeoefend door de bewoner.
- 4 De activiteit dient milieuhygiënisch inpasbaar te zijn in de woonomgeving, waarbij geldt dat deze past in categorie A van de Staat van Bedrijfsactiviteiten.

9.5 Afwijken van de specifieke gebruiksregels

9.5.1 Toestaan groter oppervlak aan huis verbonden beroep

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 9.4, onder a voor een omvang van de activiteit met niet meer dan 60% van de oppervlakte van de woning tot een maximum van 80 m² of in een bijgebouw tot een maximum van 80 m², mits:

- a De activiteit een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft en behoudt die met de woonfunctie in overeenstemming is.
- b Het gebruik mag geen nadelige invloed hebben op de normale afwikkeling van het verkeer en mag geen onevenredige toename van parkeerbehoefte veroorzaken.

9.5.2 Toestaan vergelijkbare bedrijven

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 9.4, onder d voor het toestaan van lichte bedrijvigheid die niet voorkomt in de Staat van Bedrijfsactiviteiten met dien verstande dat de bedrijvigheid naar aard en invloed op de omgeving gelijk te stellen is met bedrijvigheid genoemd in de categorie A.

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

9.6.1 Omgevingsvergunning

Het is verboden zonder of in afwijking van een vergunning van het bevoegd gezag de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren:

- a het aanleggen van verhardingen op een kadastraal perceel met een oppervlakte groter dan 150 m².
- b het afgraven, ophogen en egaliseren van gronden wanneer dit een oppervlakte van meer dan 150 m² betreft.

9.6.2 Uitzonderingen

Het in artikel 9.6.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:

- a het normale onderhoud betreffen;
- b reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan.

9.6.3 Toelaatbaarheid

De in artikel 9.6.1 genoemde vergunning kan slechts worden verleend, indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de landschappelijke en/of natuurlijke waarden van de gronden en de waterhuishouding in het gebied.

9.7 Nadere eisen

9.7.1 Plaats en afmetingen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en afmeting van de bebouwing, ten behoeve van:

- a de bescherming van de groenstructuur en -elementen;
- b de bescherming van de ecologische, landschappelijke, cultuurhistorische en/of natuurlijke waarden;
- c het waarborgen van de sociale veiligheid;

- d het waarborgen van de ruimtelijke kwaliteit en een samenhangend stedenbouwkundig beeld;
- e de verkaveling en de situering van de woningen zodat een goede aansluiting ontstaat op de structuur van de omgeving;
- f de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Artikel 10 Woongebied-2

10.1 Bestemmingsomschrijving

- a wonen, in de vorm van een woning;

met daarbij behorende:

- b aan-huis-verbonden beroep en lichte bedrijvigheid;
- c aan- en uitbouwen en bijgebouwen behorende bij de woning;
- d tuinen, erven en verhardingen;
- e groen- en speelvoorzieningen;
- f aanleg, instandhouding en herstel van waardevolle landschapselementen;
- g wegen, voet- en fietspaden;
- h parkeer- en fietsvoorzieningen;
- i water, watergangen en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- j nutsvoorzieningen;
- k brandveiligheids- en blusvoorzieningen;
- l ter plaatse van de aanduiding 'waardevolle boom', tevens het behoud en de bescherming van waardevolle bomen.

10.2 Bouwregels

10.2.1 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan op de verbeelding is aangegeven.
- b De goothoogte mag niet meer bedragen dan op de verbeelding is aangegeven.
- c Er zijn uitsluitend vrijstaande woningen toegestaan.
- d De afstand van hoofdgebouwen tot de zijdelingse perceelgrens is minimaal 3 m.
- e De afstand tussen de voorgevellijn en de perceelsgrens bedraagt minimaal 3 m.
- f De bebouwing wordt op een afstand van minimaal 10 m tot de achterste perceelsgrens gesitueerd.

10.2.2 Aan- en uitbouwen en bijgebouwen

Voor het bouwen van aan- en uitbouwen en bijgebouwen aan/bij de woning gelden de volgende bepalingen:

- a Aan- en uitbouwen en bijgebouwen worden op een afstand van ten minste 3 m achter de voorgevellijn van het hoofdgebouw gebouwd.
- b Het bebouwingspercentage van het gedeelte van de gronden gelegen achter de voorgevellijn van het hoofdgebouw mag maximaal 50% bedragen tot een maximum gezamenlijke oppervlakte van 50 m².
- c Voor zover de oppervlakte van de gronden, gelegen achter de voorgevellijn van het hoofdgebouw, meer bedraagt dan 200 m² mag de onder b geregelde gezamenlijke oppervlakte worden vermeerderd met 10% van deze overmaat tot in totaal maximaal 90 m².
- d De goothoogte mag niet meer bedragen dan 3 m.
- e De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 5 m.

10.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende bepalingen:

- a De bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 2 m, met dien verstande dat de bouwhoogte voor erf- en terreinafscheidingen vóór de voorgevellijn niet meer mag bedragen dan 1 m.
- b De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 3

m.

10.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 10.2.1 onder a tot en met g, waarbij tenminste de volgende bepalingen van toepassing zijn:

- a De bebouwing wordt gesitueerd in overeenstemming met de ruimtelijke kwaliteit en een samenhangend stedenbouwkundig beeld.
- b De verkaveling en de situering van de woningen is zodanig, dat een goede aansluiting ontstaat op de structuur van de omgeving.
- c De bebouwing is in overeenstemming met milieutechnische eisen en regelgeving.
- d Er wordt rekening gehouden met het behoud en/of bescherming van de groenstructuur en -elementen.
- e Er wordt rekening gehouden met het behoud en/of bescherming van de landschappelijke, ecologische, cultuurhistorische en/of natuurlijke waarden.
- f De parkeervoorzieningen bij woningen zijn in overeenstemming met de geldende parkeernorm.

10.4 Specifieke gebruikregels

a Binnen de bestemming 'Woongebied' is de uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep en lichte bedrijvigheid toegestaan als ondergeschikte activiteit bij de woonfunctie, waarbij de volgende regels van toepassing zijn:

- 1 De omvang van de activiteit mag niet meer bedragen dan 30% van de oppervlakte van de woning tot een maximum van 30 m² of in een bijgebouw tot een maximum van 30 m².
- 2 De activiteit wordt uitsluitend uitgeoefend door de bewoner.
- 3 Detailhandel is niet toegestaan. De activiteit wordt uitsluitend uitgeoefend door de bewoner.
- 4 De activiteit dient milieuhygiënisch inpasbaar te zijn in de woonomgeving, waarbij geldt dat deze past in categorie A van de Staat van Bedrijfsactiviteiten.

10.5 Afwijken van de specifieke gebruiksregels

10.5.1 Toestaan groter oppervlak aan huis verbonden beroep

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 10.4 onder a voor een omvang van de activiteit met niet meer dan 60% van de oppervlakte van de woning tot een maximum van 80 m² of in een bijgebouw tot een maximum van 80 m², mits:

- a De activiteit een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft en behoudt die met de woonfunctie in overeenstemming is.
- b Het gebruik mag geen nadelige invloed hebben op de normale afwikkeling van het verkeer en mag geen onevenredige toename van parkeerbehoefte veroorzaken.

10.5.2 Toestaan vergelijkbare bedrijven

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 10.4 onder d voor het toestaan van lichte bedrijvigheid die niet voorkomt in de Staat van Bedrijfsactiviteiten met dien verstande dat de bedrijvigheid naar aard en invloed op de omgeving gelijk te stellen is met bedrijvigheid genoemd in de categorie A.

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

10.6.1 Omgevingsvergunning

Het is verboden zonder of in afwijking van een vergunning van het bevoegd gezag de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren:

- a het aanleggen van verhardingen op een kadastraal perceel met een oppervlakte groter dan 150 m².
- b het afgraven, ophogen en egaliseren van gronden wanneer dit een oppervlakte van meer dan 150 m² betreft.

10.6.2 Uitzonderingen

Het in artikel 10.6.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:

- a het normale onderhoud betreffen;
- b reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan.

10.6.3 Toelaatbaarheid

De in artikel 10.6.1 genoemde vergunning kan slechts worden verleend, indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de landschappelijke en/of natuurlijke waarden van de gronden.

10.7 Nadere eisen

10.7.1 Plaats en afmetingen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en afmeting van de bebouwing, ten behoeve van:

- a de bescherming van de groenstructuur en -elementen;
- b de bescherming van de ecologische, landschappelijke, cultuurhistorische en/of natuurlijke waarden;
- c het waarborgen van de sociale veiligheid;
- d het waarborgen van de ruimtelijke kwaliteit en een samenhangend stedenbouwkundig beeld;
- e de verkaveling en de situering van de woningen zodat een goede aansluiting ontstaat op de structuur van de omgeving;
- f de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Artikel 11 Waarde - Archeologie

11.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie' aangewezen gronden zijn naast voor de overige aangewezen bestemmingen mede bestemd voor de bescherming en de veiligstelling van behoudenswaardige archeologische waarden.

11.2 Voorrangsregel

De regels van deze dubbelbestemming gelden primair ten opzichte van de regels van iedere andere bestemming, waarmee deze dubbelbestemming samenvalt.

11.3 Bouwregels

- a Binnen deze bestemming mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd die voor archeologisch onderzoek noodzakelijk zijn.
- b Bouwwerken ten behoeve van de andere, voor deze gronden aangewezen bestemmingen zijn op de in artikel 11.1 bedoelde gronden slechts toelaatbaar, indien het betreft: vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte voor zover gelegen op of onder peil niet wordt uitgebreid en dat zonder graaf- en/of heiwerkzaamheden kan worden geplaatst.

11.4 Afwijken van de bouwregels

- a Burgemeester en wethouders kunnen afwijken van het bepaalde in artikel 11.3 lid a met inachtneming van de voor deze gronden geldende overige bouwregels.
- b De omgevingsvergunning als bedoeld in sub a. wordt verleend, indien op basis van archeologisch onderzoek of naar het oordeel van een archeologische deskundige is aangetoond dat de archeologische waarden niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad.
- c De omgevingsvergunning als bedoeld in sub a. wordt voorts verleend, indien op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie de archeologische waarden door de bouwwerkzaamheden niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning regels te verbinden gericht op:
 - 1 het treffen van maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
 - 2 het doen van opgravingen;

- 3 begeleiding van de bouwwerkzaamheden door een archeologisch deskundige.

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

11.5.1 Omgevingsvergunning

Het is verboden op of in de gronden met de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie' zonder of in afwijking van een vergunning van burgemeester en wethouders de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a grondwerkzaamheden, waartoe worden gerekend het afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren en ontginnen van gronden, alsmede het vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren, het verwijderen van funderingen en het aanleggen van drainage;
- b het verlagen of verhogen van het waterpeil;
- c het aanleggen of rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd;
- d het aanleggen van ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.

11.5.2 Toelaatbaarheid

De werken of werkzaamheden, waarvoor het verbod in artikel 11.4.1 geldt, zijn slechts toelaatbaar, indien op basis van archeologisch onderzoek of naar het oordeel van een archeologisch deskundige is aangetoond dat de archeologische waarden niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad of mogelijk schade kan worden voorkomen door aan de vergunning regels te verbinden gericht op:

- a het treffen van maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
- b het doen van opgravingen;
- c begeleiding van de aanlegwerkzaamheden door een archeologisch deskundige.

11.5.3 Uitzonderingen

Het verbod, als bedoeld in artikel 11.4.1, is niet van toepassing indien:

- a de werken of werkzaamheden mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende (omgevings)vergunning;
- b de werken reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van in werking treden van het plan;
- c de werken behoren tot het normale onderhoud, beheer en gebruik van de gronden;
- d de werken ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd.

11.6 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd met toepassing van artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening het plan te wijzigen door de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' geheel of gedeeltelijk te doen vervallen, indien op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat:

- a op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn;
- b wel aanwezige archeologische waarden in voldoende mate zijn veilig gesteld.

Artikel 12 Waarde - Ecologie

12.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Ecologie' aangewezen gronden zijn naast de andere daar geldende bestemmingen mede bestemd voor het behoud, onderhoud, herstel en versterking van de aanwezige landschappelijke en ecologische waarden, waaronder de essentiële vliegroute voor vleermuizen.

12.2 Nadere eisen

Met betrekking tot de in artikel 14.1 genoemde gronden zijn burgemeester en wethouders bevoegd nadere eisen te stellen aan de plaats, vorm en afmeting van bouwwerken:

- a ter voorkoming van onevenredige aantasting van de ecologische verbingszone en ecologische hoofdstructuur en de hierop- en in de omgeving ervan aanwezig zijnde landschappelijke en ecologische waarden;

12.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde en voor werkzaamheden

12.3.1 Omgevingsvergunning

Ter plaatse van de in artikel 14.1 genoemde gronden is het verboden op of in de gronden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van het bevoegd gezag de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a het ophogen, afgraven, vergraven, verzetten, ontgronden, egaliseren, ontginnen en/ of diepploegen van gronden;
- b het graven, dempen, dan wel verdiepen, vergroten, of anderszins herprofiëren van waterlopen, sloten en greppels;
- c het verwijderen van natuur- en landschapselementen;
- d het verwijderen van zandwegen;
- e het aanleggen en/of verharderen van paden en wegen, parkeerplaatsen en/of andere oppervlakteverharding;
- f het verlagen van de grondwaterstand door aanleg van drainage of door bemaling en/of bronnering;
- g het telen van houtige gewassen in en/of op de grond (containervelden);

12.3.2 Toelaatbaarheid

De in lid 14.3.1 genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien:

- a de werken en/of werkzaamheden noodzakelijk zijn voor een doelmatig gebruik/ beheer;
- b geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de in de bestemmingsomschrijving genoemde waarden.

12.3.3 Uitzonderingen

Het in lid 14.3.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:

- a plaatsvinden binnen een bouwvlak, met uitzondering van:
 - 1. het ophogen en verlagen met meer dan 20 cm;
 - 2. het verwijderen van natuur en landschapselementen;
- b mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende (omgevings)vergunning;
- c behoren tot het normale onderhoud, beheer en gebruik van de gronden.

HOOFDSTUK 3 ALGEMENE REGELS

Artikel 13 Anti-dubbelregel

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

Artikel 14 Algemene bouwregels

14.1 Algemeen

- a Indien de bestaande bebouwing afwijkt van de in deze regels gegeven voorschriften ten aanzien van:
 - 1 goot- en bouwhoogten;
 - 2 oppervlakte;
 - 3 inhoud;
 - 4 afdekking van gebouwen;
 - 5 afstand tot voorgevelbouwgrens;
 - 6 afstand tot de perceelsgrens;zijn de bestaande maten, hellingen, dan wel afstanden eveneens toegestaan, onder de

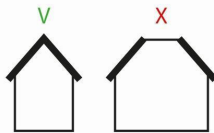
voorwaarde dat herbouw uitsluitend op dezelfde locatie mag plaatsvinden.

- b In afwijking van het bepaalde in sub a, kan herbouw op een andere locatie plaatsvinden voor zover dit betrekking heeft op de aan- en uitbouwen en bijgebouwenregeling van de bestemming 'Wonen' en 'Woongebied'. Hiervoor kunnen burgemeester en wethouders nadere eisen stellen aan de situering en afmeting van de betreffende gebouwen.

Deze nadere eisen mogen uitsluitend worden gesteld ten behoeve van:

- het stedenbouwkundig beeld;
- de verkeersveiligheid;
- de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

- c Voor zover in dit plan goothoogten zijn aangegeven, dienen gebouwen te worden voorzien van een kap, waarvan de minimale dakhelling niet minder mag bedragen dan 30° en de maximale dakhelling niet meer mag bedragen dan 60° , zoals in onderstaande afbeelding is weergegeven (V is toegestaan en X is niet toegestaan).



- d Voor ondergronds bouwen gelden de volgende bepalingen:

1. ondergronds bouwen is toegestaan;
2. de verticale diepte van ondergronds bouwen mag maximaal 4 m bedragen;
3. bij het berekenen van het maximaal te bouwen oppervlak, wordt de oppervlakte van ondergronds gebouwen mede in aanmerking genomen voor zover deze is gelegen buiten de buitenwerkse gevelvlakken van de bijbehorende bovengrondse gebouwen.

14.2 Parkeren

- a Een omgevingsvergunning voor het bouwen, uitbreiden en het wijzigen van de functie van gebouwen en gronden wordt slechts verleend, indien bij de aanvraag wordt aangetoond dat wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid volgens de geldende normering, zoals deze hiervoor is opgenomen in bijlage 1 van de Nota parkeernormering gemeente Ede 2016;
- b Indien de onder a. bedoelde beleidsregels worden gewijzigd, wordt rekening gehouden met deze wijziging.

Artikel 15 Algemene gebruiksregels

15.1 Algemeen

Onder het gebruiken of laten gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan wordt in ieder geval verstaan:

- a het gebruik van bebouwde en onbebouwde gronden ten behoeve van een seksinrichting, een escortbedrijf en/of raam- en straatprostitutie;
- b het gebruik van bebouwde en onbebouwde gronden ten behoeve van detailhandel;
- c het gebruik van bebouwde en onbebouwde gronden ten behoeve van een standplaats en/of het (doen) stallen van (een) woonwagen(s), caravan(s), aanhangwagen(s);
- d het gebruik van (vrijstaande) bijgebouwen bij (bedrijfs)woningen voor bewoning;
- e het onttrekken van de parkeervoorziening op eigen terrein.

15.2 Parkeren

Tot een strijdig gebruik wordt in ieder geval gerekend het gebruik van gronden of bouwwerken waarbij niet in het plangebied bij de ontwikkeling wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid volgens de geldende normering, zoals deze hiervoor is opgenomen in bijlage 1 van de Nota parkeernormering gemeente Ede 2016. Voor de definitie van het plangebied wordt verwezen naar de betreffende Nota.

Artikel 16 Algemene aanduidingsregels

16.1 Ecologische zone - nadere eisen

16.1.1 Aanduidingsomschrijving

De gronden ter plaatse van de aanduiding 'Overige zone - voorwaardelijke verplichtingen' zijn, behalve voor de daar voorkomende hoofdbestemmingen, mede bestemd voor de bescherming van de kwaliteit en waarden van de naastgelegen ecologische zone. Een en ander in afstemming met de Wet natuurbescherming.

16.1.2 Voorwaardelijke verplichting

Ter plaatse van de aanduidingen 'Overige zone - voorwaardelijke verplichtingen' gelden aanvullende regels ter waarborging van ruimtelijke belangen.

16.1.3 Gebruiksregels

Het is verboden om de gronden en/of gebouwen binnen de aanduidingszone conform de hoofdbestemming te (laten) gebruiken of in te richten indien niet is voorzien in de volgende maatregelen:

- a. de verlichting binnen deze zones dient te bestaan uit vleermuisvriendelijk LED verlichting (amberkleurig) met lage intensiteit (zogenaamde BAT lamp);
- b. de verlichting dient zodanig geplaatst te worden dat de armatuur van de groenstructuur af schijnt;
- c. de verlichting dient afgeschermd gebundeld naar beneden te schijnen doormiddel van lamellen of nano optieken.

16.2 Monumentale boom

16.2.1 Aanduidingsomschrijving

Ter plaatse van de aanduiding 'monumentale boom' zijn de gronden, naast de aldaar voorkomende bestemming, mede bestemd voor het behoud en de bescherming van monumentale bomen. Indien de boom door ziekte of om een andere reden is gekapt en zijn boomwaarde heeft verloren, is deze regeling niet van toepassing.

16.2.2 Bouwregels

Ter plaatse van de aanduiding 'monumentale boom' dient de afstand van bebouwing tot het hart van de als zodanig aangewezen boom tenminste 15 m te bedragen.

16.2.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen afwijken van het in artikel 18.3.2 bepaalde ten behoeve van het verkleinen van de genoemde afstand tot tenminste 5 m uit het hart van de boom, mits dit geen wezenlijke negatieve gevolgen heeft voor de boom.

16.2.4 Specifieke gebruikregels

Als strijdig gebruik als bedoeld in artikel 7.10 van de Wet ruimtelijke ordening geldt het agrarisch gebruik van gronden ter plaatse van de aanduiding 'monumentale boom', met dien verstande dat bestaand gebruik mag worden voortgezet.

16.3 Waardevolle boom

16.3.1 Aanduidingsomschrijving

Ter plaatse van de aanduiding 'waardevolle boom' zijn de gronden, naast de aldaar voorkomende bestemming, mede bestemd voor het behoud en de bescherming van waardevolle bomen. Indien de boom door ziekte of om een andere reden is gekapt en zijn boomwaarde heeft verloren, is deze regeling niet van toepassing.

16.3.2 Bouwregels

Ter plaatse van de aanduiding 'waardevolle boom' dient de afstand van bebouwing tot het hart van de als zodanig aangewezen boom tenminste 15 m te bedragen.

16.3.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen afwijken van het in artikel 18.7.2 bepaalde ten behoeve van het verkleinen van de genoemde afstand tot tenminste 5 m uit het hart van de boom, mits dit geen wezenlijke negatieve gevolgen heeft voor de boom.

Artikel 17 Algemene afwijkingsregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van:

- a de in de regels gegeven maten, afmetingen en percentages tot niet meer dan 10% van die maten, afmetingen en percentages.
- b de bestemmingsregels in die zin dat het beloop of het profiel van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid en/of intensiteit daartoe aanleiding geeft;
- c de regels en toestaan dat het bouwvlak met maximaal 2 m wordt overschreden, indien een meetverschil daartoe aanleiding geeft;
- d de regels voor de bouw van een luifel aan de voorgevel van een hoofdgebouw, geen woning zijnde, mits:
 - 1 de diepte gemeten vanuit de voorgevel niet meer bedraagt dan 3 m;
 - 2 de hoogte niet meer bedraagt dan de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw;
 - 3 er geen bezwaren bestaan vanuit het oogpunt van verkeersveiligheid.

- e de regels en toestaan dat openbare nutsgebouwtjes, wachthuisjes ten behoeve van het openbaar vervoer, telefooncellen, gebouwtjes ten behoeve van de bediening van kunstwerken, toiletgebouwtjes, en naar aard daarmee gelijk te stellen gebouwtjes worden gebouwd, mits:
 - 1 de inhoud per gebouwtje niet meer bedraagt dan 60 m³;
 - 2 de bouwhoogte niet meer dan bedraagt dan 5 m.
- f de regels ten aanzien van de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en toestaan dat de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wordt vergroot:
 - 1 ten behoeve de bouw van kunstwerken, geen gebouwen zijnde, tot maximaal 5 m;
 - 2 ten behoeve van de bouw van waarschuwings- en/of communicatiemasten tot maximaal 16 m;
 - 3 ten behoeve van de bouw van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, tot 6 m.
- g het bepaalde ten aanzien van de maximum bouwhoogte van gebouwen en toestaan dat de bouwhoogte van gebouwen ten behoeve van plaatselijke verhogingen, zoals schoorstenen, luchtkokers, liftkokers, lichtkappen en technische ruimten wordt vergroot, mits:
 - 1 de maximale oppervlakte van de vergroting niet meer bedraagt dan 10% van het betreffende platte dakvlak of de horizontale projectie van het schuine dakvlak;
 - 2 de bouwhoogte niet meer bedraagt dan 1,25 maal de maximum bouwhoogte van het betreffende gebouw.
- h de regels en toestaan dat antennes worden gerealiseerd, met dien verstande dat:
 - 1 de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 40 m;
 - 2 de noodzaak van plaatsing is aangetoond;
 - 3 is aangetoond dat de plaatsing van een antenne niet mogelijk is op bestaande hoogbouw of een bestaande (hoogspannings)mast;
 - 4 de locatie in overeenstemming is met het plaatsingsplan, waarbij plaatsing bij voorkeur plaatsvindt op bedrijventerreinen, sportterreinen en/of groene gebieden, dan wel nabij kantoren en bij voorkeur niet in de nabijheid van onderwijsinstellingen;
 - 5 is aangetoond dat de antenne inpasbaar is gelet op de ruimtelijke, landschappelijke of ecologische kwaliteit van het terrein, in relatie tot de kwaliteit van de aangrenzende gebieden. In de afweging omtrent de verlening van omgevingsvergunning worden in ieder geval de beschermde soorten krachtens de Wet natuurbescherming betrokken, zodanig dat dient te zijn aangetoond dat redelijkerwijs is te verwachten dat een ontheffing op grond van deze wet, indien vereist, zal worden verleend;
 - 6 de bouwkundige inpasbaarheid van de antenne is aangetoond.

Aan de omgevingsvergunning kunnen voorwaarden gesteld omtrent de kleur en de exacte locatie van de antennemast c.a. en het aanbrengen van afschermdende beplanting;
- i de regels ten aanzien van de situering van het hoofdgebouwen ten opzichte van de voorgevelrooilijn, mits dit niet leidt tot een onaanvaardbare aantasting van de stedenbouwkundige opzet van het desbetreffend plangebied.
- j Er kan worden afgeweken van artikel 16.1 onder c om een gebouw te voorzien van een plat dak en/of andere dakhelling met dien verstande dat de maximale goothoogte gelijk kan worden gesteld aan de maximale bouwhoogte, mits dit niet leidt tot een onaanvaardbare aantasting van de stedenbouwkundige opzet van het desbetreffend plangebied.
- k Het gebruik van de gronden voor de voorgevel voor het parkeren of stallen van voertuigen.
- l Ten behoeve van strijdig gebruik van grond, mits de afwijking niet zal leiden tot een onomkeerbare wijziging van de bestemming. Van dit laatste is in ieder geval sprake bij het toestaan van volgens de bestemming niet geoorloofd detailhandelsgebruik in gebouwen of op terreinen met andere bedrijfsbestemmingen of woonbestemmingen.

Artikel 18 Algemene wijzigingsregels

- a Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de in het plan opgenomen bestemmingen te wijzigen ten behoeve van overschrijding van bestemmingsgrenzen, voor zover zulks van belang is voor een technisch betere realisering van bestemmingen of bouwwerken dan wel voor zover zulks noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein; de overschrijdingen mogen niet meer dan 3 m bedragen en het bestemmingsvlak mag met niet meer dan 10% worden vergroot.
- b Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de in het plan opgenomen bouwvlakken te wijzigen ten behoeve van overschrijding van bouwvlakgrenzen, voor zover zulks van belang is voor een technisch betere realisering van bestemmingen of bouwwerken dan wel voor zover zulks

noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein; de overschrijdingen mogen niet meer dan 3 m bedragen en het bouwvlak mag met niet meer dan 10% worden vergroot.

Artikel 19 Algemene procedureregels

19.1 Afwijken van het bestemmingsplan

Bij een afwijking van het bestemmingsplan, die onderdeel uitmaakt van dit plan, is op de voorbereiding van het besluit de procedure als bedoeld in paragraaf 3.2 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht van toepassing.

19.2 Wijzigingsbevoegdheid

Bij toepassing van een wijzigingsbevoegdheid, die onderdeel uitmaakt van dit plan, is op de voorbereiding van het besluit de procedure als bedoeld in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing.

19.3 Nadere eisen

Bij toepassing van de nadere eisenregeling, die onderdeel uitmaakt van dit plan, is de procedure als bedoeld in paragraaf 3.2 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht van toepassing.

HOOFDSTUK 4 OVERGANGS- EN SLOTREGELS

Artikel 20 Overgangsrecht

20.1 Overgangsrecht bouwwerken

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

20.2 Overgangsrecht gebruik

- a Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
- b Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld onder a. te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.
- c Indien het gebruik, bedoeld onder a, 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.
- d Het bepaalde onder sub a. is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 21 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: 'Regels van het bestemmingsplan **Otterlo, Weversteeg en Onderlangs**'.