

Regels

HOOFDSTUK 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

- a. plan:
het bestemmingsplan 'Culemborg - West' van de gemeente Culemborg;
- b. bestemmingsplan:
de geometrische bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0216.BPCulemborgWest-VG02 met de bijbehorende regels en bijlagen;
- c. aanbouw:
een aan een hoofdgebouw toegevoegde, afzonderlijke ruimte die qua afmetingen en/of visueel opzicht (onder meer voor wat betreft goot- en bouwhoogte, dakhelling en/of dakvorm), ondergeschikt is aan 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. aaneengebouwd:
bebouwing waarbij de hoofdgebouwen aan beide zijden in de bouwperceelsgrens zijn gebouwd, met dien verstande dat de eindwoning slechts aan één zijde in de zijdelingse bouwperceelsgrens hoeft te worden gebouwd;
- g. aan-huis-verbonden beroep:
de uitoefening van een 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;
- h. 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;

- i. afhankelijke woonruimte:
een bijgebouw bij een woning, dat qua ligging een ruimtelijke eenheid vormt met die woning en waar een gedeelte van de huishouding, zoals gehuisvest in die woning, uit een oogpunt van mantelzorg is ondergebracht;
- j. archeologisch onderzoek:
in een schriftelijke rapportage vastgelegd bureau- en/of veldonderzoek naar de materiële neerslag van menselijke aanwezigheid en menselijk handelen in het verleden;
- k. archeologische monumentenzorg:
zorg die zich richt op het optimaal beheer van de bodem als unieke bron van informatie over de geschiedenis van Nederland;
- l. archeologische waarde:
de aan een gebied toegekende waarden in verband met de kennis en studie van de in dat gebied voorkomende overblijfselen van menselijke aanwezigheid of activiteit in het verleden, tenminste ouder dan 50 jaar;
- m. bebouwing:
één of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- n. bedrijfsgebouw:
een gebouw dat dient voor de uitoefening van een bedrijf;
- o. bedrijfswoning:
een woning in of bij een gebouw of op een terrein, kennelijk slechts bedoeld voor (het huishouden van) een persoon, wiens huisvesting daar gelet op de bestemming van het gebouw of het terrein, noodzakelijk is;
- p. 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;
- q. bestaande situatie:
 - 1. ten aanzien van bebouwing:
bebouwing, zoals aanwezig op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, dan wel mag worden gebouwd krachtens een voor dat tijdstip aangevraagde vergunning;
 - 2. ten aanzien van gebruik:
het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan;
- r. bestemmingsgrens:
de grens van een bestemmingsvlak;

- s. bestemmingsvlak:
een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;
- t. bijgebouw:
een vergroting van de begane grondlaag, bestaande uit één bouwlaag, welke al dan niet aan een woning gebouwd is of wordt en geen directe verbinding heeft met de woning;
- u. 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;
- v. bouwgrens:
de grens van een bouwvlak;
- w. 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;
- x. bouwmassa:
een verzameling gebouwen bestaande uit een vrijstaand hoofdgebouw, dan wel twee of meer aaneengebouwde hoofdgebouwen inclusief aan- en uitbouwen;
- y. bouwperceel:
een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten;
- z. bouwperceelgrens:
de grens van een bouwperceel;
- aa. bouwvlak:
een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde zijn toegelaten;
- ab. bouwwerk:
elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct hetzij indirect met de grond verbonden is, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond;
- ac. 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;

- ad. 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;
- ae. functie:
doeleinden ten behoeve waarvan gebruik van gebouwen en/of gronden of aangewezen delen daarvan is toegestaan;
- af. gebouw:
elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;
- ag. geluidszoneringsplichtige inrichting:
een inrichting, bij welke ingevolge de Wet geluidhinder rondom het terrein van vestiging in een bestemmingsplan een geluidszone moet worden vastgesteld;
- ah. hoekperceel:
een bouwperceel dat is gelegen op de hoek van twee wegen die toegankelijk zijn voor verkeer of op de hoek van een weg die toegankelijk is voor verkeer en openbaar groen;
- ai. hoofdgebouw:
een gebouw, dat door zijn constructie of afmetingen dan wel gelet op de bestemming als het belangrijkste gebouw op een bouwperceel kan worden aangemerkt;
- aj. horecabedrijf:
een bedrijf of instelling waar bedrijfsmatig dranken en/of etenswaren voor gebruik ter plaatse worden verstrekt, waarbij in dit plan onderscheid is gemaakt in de volgende categorieën:
- categorie I: winkelgebonden daghoreca:
horecabedrijven die qua exploitatievorm aansluiten bij winkelvoorzieningen en waar naast kleinere etenswaren en in hoofdzaak alcoholvrije drank wordt verstrekt Bij de openingstijden wordt aangesloten op de openingstijden van de winkels. Bedrijven die vallen onder deze categorie zijn: ijssalons, broodjeszaken, lunchrooms, theekoffiehuizen (geen verkoop van drugs), espressobars crêperies, patisserieën croissanteries, traiteurs en konditoreien;
 - categorie II: maaltijdverstrekkers:
horecabedrijven waar bedrijfsmatig overwegend ter plaatse bereide maaltijden worden verstrekt, al dan niet in combinatie met het bedrijfsmatig verstrekken van alcoholhoudende dranken, en die in het algemeen gedurende de avonduren zijn geopend. Bedrijven die onder deze categorie vallen zijn: restaurants, (petit) restaurants, bistro's, pizzeria's, snelbuffet en afhaalcentra;
 - categorie III: logiesverstrekkers:
horecabedrijven waar bedrijfsmatig gelegenheid wordt gegeven tot overnachting met als hoofddoel het verschaffen van logies en, ondergeschikt aan het hoofddoel, eventueel bedrijfsmatig verstrekken van maaltijden en/of (niet) alcoholhoudende dranken;

- categorie IV: spijsverstrekkers:
horecabedrijven waar in hoofdzaak bedrijfsmatig kleinere etenswaren worden verstrekt en waar naast de etenswaren in hoofdzaak alcoholvrije drank wordt verstrekt. Bedrijven die onder deze categorie vallen zijn: broodjeszaken, automatieken, lunchrooms, ijssalons, crêperies, patisserieën, croissanteries, traiteurs, pannenkoekenhuizen, shoarmazaken, cafetaria's en konditoreien.
 - categorie V: drankverstrekkers:
horecabedrijven waar in hoofdzaak bedrijfsmatig (alcoholhoudende) dranken worden verstrekt, al dan niet in combinatie met het bedrijfsmatig verstrekken van kleinere etenswaren waar al dan niet muziek (mechanisch of niet-mechanisch) ten gehore wordt gebracht. Deze bedrijven hebben in het algemeen hoge bezoekersaantallen gedurende de avond en de nacht. Bedrijven die onder deze categorie vallen zijn: cafés, bars, pubs, taveernes, sociëteiten en danscafés.
 - categorie VI: discotheken en nachtzaak:
horecabedrijven waar in hoofdzaak bedrijfsmatig gelegenheid wordt geboden tot dansen op mechanische en/of levende muziek al dan niet in combinatie met het verstrekken van (alcoholhoudende) dranken en/of etenswaren en/of horecabedrijven die ook gedurende (een deel van) de nacht geopend zijn. Deze bedrijven hebben in het algemeen hoge bezoekersaantallen gedurende de avond en nacht. Bedrijven die onder deze categorie vallen zijn: discotheken, dancings, nachtclubs, nachtcafés, bardancings.
 - categorie VII: coffeeshops:
horecabedrijven die als hoofddoel hebben het verstrekken van softdrugs met als nevenactiviteit het verstrekken van niet alcoholhoudende dranken;
- ak. kantoor- of praktijkruimte:
een ruimte welke door de aard en indeling kennelijk is bestemd om uitsluitend of in hoofdzaak dienstig te zijn tot het verrichten van administratieve, (para)medische en/of ontwerp-technische arbeid;
- al. maatschappelijke voorzieningen:
educatieve, sociaal-medische, sociaal-culturele, levensbeschouwelijke, religieuze, onderwijs-, sport- en recreatieve voorzieningen en voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening, alsook ondergeschikte detailhandel in combinatie met en ten dienste van deze voorzieningen;
- am. mantelzorg:
het anders dan bedrijfsmatig bieden van zorg aan één of meer leden van een huishouding, die hulpbehoevend is/zijn op fysiek, psychisch en/of sociaal vlak;
- an. molenbiotoop:
de gehele omgeving van de molen voor zover die omgeving van invloed is op het functioneren van de molen als werktuig en als landschapsbepalend element;
- ao. ondergeschikte functie:
functie waarvoor maximaal 30% van de vloeroppervlakte van het hoofdgebouw als zodanig mag worden gebruikt;

- ap. patio(bebouwing):
een woning met een geheel of gedeeltelijk omsloten binnenplaats of binnentuin, gevormd door de gevels van belendende, dan wel op het eigen bouwperceel aanwezige bebouwing;
- aq. 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;
- ar. prostitutie:
het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele diensten ten behoeve van een ander tegen vergoeding;
- as. raamprostitutie:
een seksinrichting met één of meer ramen van waarachter de prostituee/prostituë tracht de aandacht van passanten op zich te vestigen;
- at. 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;
- au. straatprostitutie:
het door handelingen, houding, woord, gebaar of op andere wijze passanten tot prostitutie bewegen, uitnodigen dan wel aanlokken;
- av. 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);
- aw. twee-aaneen:
bebouwing waarbij twee hoofdgebouwen in één zijdelingse bouwperceelsgrens aaneen zijn gebouwd en aan de andere zijde niet;
- ax. uitbouw:
de vergroting van een bestaande ruimte in een hoofdgebouw, die qua afmetingen en/of in visueel opzicht (onder meer wat betreft goot- en bouwhoogte, dakhelling en/of dakvorm), ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;

- ay. verbeelding:
de als zodanig gewaarmerkte kaart met bijbehorende verklaring, bestaande uit één blad, waarop de bestemmingen van de in het plan aangewezen gronden zijn aangegeven;
- az. voorgevellijn:
de lijn waarin de voorgevel van een bouwwerk is gelegen alsmede het verlengde daarvan;
- ba. voorgevelrooilijn:
de grens van het bouwvlak die gericht is naar de weg waarop de bebouwing is georiënteerd;
- bb. vrijstaand(e) bebouwing):
bebouwing waarbij de hoofdgebouwen aan beide zijden niet zijn gebouwd in de bouwperceelsgrens, alsmede hoofdgebouwen die aan één zijde zijn gebouwd in de bouwperceelsgrens en die door middel van een bijgebouw zijn geschakeld aan een ander hoofdgebouw;
- bc. werk:
een constructie geen gebouw of bouwwerk zijnde;
- bd. woning:
een complex van ruimten, geschikt en bestemd voor de huisvesting van niet meer dan één huishouden.

Artikel 2 Wijze van meten

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

- a. afstand tot de zijdelingse bouwperceelgrens:
de kortste afstand van het verticale vlak in de zijdelingse bouwperceelgrens tot enig punt van het op dat bouwperceel voorkomende bouwwerk;
- b. bebouwd oppervlak van een bouwperceel:
de oppervlakte van alle op een bouwperceel aanwezige bouwwerken tezamen;
- c. 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;
- d. breedte, diepte c.q. lengte van een bouwwerk:
tussen de buitenwerkse hoofdgevelvlakken en/of de harten van gemeenschappelijke scheidingsmuren;
- e. de dakhelling:
langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;
- f. de goothoogte van een bouwwerk:
vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeiboord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel;
- g. 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;
- h. 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;
- i. 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;
- j. peil:
 - voor bouwwerken, waarvan de hoofdtoegang onmiddellijk aan de weg grenst: de hoogte van die weg ter plaatse van de hoofdtoegang;

- in andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het aansluitende maaiveld of het afgewerkte bouwterrein.

Bij toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwonderdelen zoals plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten, luifels, erkers, balkons en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding niet meer dan 1 m bedraagt.

HOOFDSTUK 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Bedrijf

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. garagebedrijf met verkooppunt brandstoffen zonder lpg, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'garage';
- b. handelsbedrijf in aanhangwagens, gereedschappen, bakfietsen en dergelijke, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - handelsbedrijf';
- c. productiegebonden detailhandel;
- d. opslag en uitstalling, kantoor- en parkeervoorzieningen ten dienste van de hiervoor genoemde doeleinden;
- e. uitsluitend te plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning' is één bedrijfswoning toegestaan;
- f. tuinen, erven en verhardingen;
- g. voorzieningen voor verkeer en verblijf.

In de bestemming zijn geluidszoneringsplichtige inrichtingen niet begrepen.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Bedrijfsgebouwen/bedrijfswoningen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. gebouwen mogen uitsluitend binnen het aangegeven bouwvlak worden gebouwd;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning' mag één bedrijfswoning worden gebouwd;
- c. de inhoud van een bedrijfswoning mag niet meer bedragen dan 600 m³;
- d. de goothoogte van gebouwen mag niet meer bedragen dan is aangegeven;
- e. de bouwhoogte van gebouwen mag niet meer bedragen dan is aangegeven.

3.2.2. Bijgebouwen bij bedrijfswoningen

Bij een bedrijfswoning mogen bijgebouwen worden gebouwd, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. bijgebouwen mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden gebouwd;
- b. bijgebouwen dienen op een afstand van ten minste 1 m achter (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw te worden gebouwd;
- c. de maximale gezamenlijke oppervlakte van bijgebouwen mag niet meer dan 60 m² bedragen;
- d. de goothoogte mag niet meer bedragen dan 3,2 m;
- e. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 4,5 m.

3.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - overkapping' mag een overkapping worden gebouwd waarvan de bouwhoogte niet meer dan 6 m mag bedragen;
- b. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogen worden gebouwd binnen en buiten het bouwvlak;

- c. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer dan 2 m bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte voor erf- en terreinafscheidingen vóór de voorgevellijn niet meer dan 1 m mag bedragen;
- d. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 2,5 m.

3.3 Specifieke gebruiksregels

Opslag en (uit)stalling van goederen dient binnen het bouwvlak dan wel achter de voorgevellijn plaats te vinden.

3.4 Afwijken van de gebruiksregels

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken ten behoeve van het toestaan van andere bedrijvigheid in de bestemming 'Bedrijf', zoals genoemd in de bijlage 1 'Staat van bedrijfsactiviteiten', dan de bedrijvigheid zoals genoemd in lid 3.1 onder a en b, met dien verstande, dat deze andere bedrijvigheid naar aard en invloed op de omgeving gelijk te stellen dient te zijn met de in lid 3.1 onder a en b toegelaten bedrijvigheid.

Artikel 4 Bedrijf - Nutsvoorziening

4.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. voorzieningen voor het openbaar nut, zoals de energie-, warmte- en telecommunicatievoorziening en naar de aard daarmee gelijk te stellen voorzieningen;
- b. groenvoorzieningen.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van bedrijfsgebouwen gelden de volgende regels:

- a. gebouwen mogen uitsluitend binnen de aangegeven bouwvlakken worden gebouwd;
- b. de goot- en bouwhoogte mogen niet meer bedragen dan de bestaande goot- en bouwhoogte.

4.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogen worden gebouwd binnen en buiten het bouwvlak;
- b. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer dan 2 m bedragen, 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 4 m.

Artikel 5 Centrum - 1

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Centrum - 1' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. maatschappelijke voorzieningen;
- b. kantoren;
- c. dienstverlening;
- d. horecabedrijven in de categorieën I, II en IV;
- e. detailhandel tot een maximaal oppervlak van 3.800 m²;
- f. wonen;
- g. nutsvoorzieningen,
met de daarbij behorende voorzieningen als:
- h. ontsluitingswegen;
- i. parkeerplaatsen;
- j. voetpaden;
- k. waterpartijen;
- l. groenvoorzieningen;
- m. waterhuishoudkundige voorzieningen.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. gebouwen mogen uitsluitend binnen het aangegeven bouwvlak worden gebouwd, met dien verstande dat per bestemmingsvlak één gebouw ten behoeve van fietsenstalling en berging buiten het bouwvlak mag worden gebouwd waarvan de oppervlakte en de bouwhoogte niet meer dan respectievelijk 50 m² en 3 m mogen bedragen;
- b. indien aangegeven mag het bebouwingspercentage per bouwperceel niet meer bedragen dan is aangegeven;
- c. de goothoogte van gebouwen mag niet meer bedragen dan is aangegeven;
- d. de bouwhoogte van gebouwen mag niet meer bedragen dan is aangegeven.

5.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogen worden gebouwd binnen en buiten het bouwvlak;
- b. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer dan 2 m bedragen;
- c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 2,5 m.

5.3 Afwijken van de bouwregels

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 5.2.1 onder a voor overschrijding van het bouwvlak met tot gebouwen behorende trappenhuizen, met dien verstande dat de overschrijding niet meer dan 2,5 m mag bedragen.

Artikel 6 Gemengd - 1

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Gemengd - 1' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bedrijven zoals opgenomen in de categorieën 1 en 2 van de bij deze regels behorende bijlage 1 'Staat van bedrijfsactiviteiten';
- b. maatschappelijke voorzieningen;
- c. kantoren;
- d. wonen;
- e. nutsvoorzieningen,
met de daarbij behorende voorzieningen als:
- f. ontsluitingswegen;
- g. parkeerplaatsen;
- h. voetpaden;
- i. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- j. speelvoorzieningen;
- k. groenvoorzieningen.

6.2 Bouwregels

6.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. gebouwen mogen uitsluitend binnen het aangegeven bouwvlak worden gebouwd, met dien verstande dat:
 1. de breedte en diepte van woningen niet meer mogen bedragen dan 15 m;
 2. de afstand tot de zijdelingse bouwperceelsgrenzen voor woningen niet minder dan 3 m bedraagt;
 3. voor aan- of uitbouwen en bijgebouwen bij woningen geldt dat:
 - de oppervlakte niet meer dan 100 m² per woning bedraagt;
 - aan- of uitbouwen en bijgebouwen 1 m achter de voorgevelrooilijn van de woning worden gebouwd;
 - de goot- en bouwhoogte niet meer mogen bedragen dan respectievelijk 3,2 m en 4,5 m;
- b. indien aangegeven mag het bebouwingspercentage per bouwperceel niet meer bedragen dan is aangegeven;
- c. de goothoogte van gebouwen, anders dan onder a3, mag niet meer bedragen dan is aangegeven;
- d. de bouwhoogte van gebouwen, anders dan onder a3, mag niet meer bedragen dan is aangegeven.

6.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogen worden gebouwd binnen en buiten het bouwvlak;
- b. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer dan 2 m bedragen;
- c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 2,5 m.

6.3 Afwijken van de bouwregels

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 6.2.1 onder a voor overschrijding van het bouwvlak met tot gebouwen behorende trappenhuizen, met dien verstande dat de overschrijding niet meer dan 2,5 m mag bedragen.

Artikel 7 Gemengd - 2

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Gemengd - 2' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. een horecabedrijf van horeca categorie I;
- b. wonen;
- c. nutsvoorzieningen,
met de daarbij behorende voorzieningen als:
- d. ontsluitingswegen;
- e. parkeerplaatsen;
- f. voetpaden;
- g. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- h. groenvoorzieningen.

7.2 Bouwregels

7.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. gebouwen mogen uitsluitend binnen het aangegeven bouwvlak worden gebouwd, met dien verstande dat per bestemmingsvlak één gebouw ten behoeve van fietsenstalling en berging buiten het bouwvlak mag worden gebouwd waarvan de oppervlakte en de bouwhoogte niet meer dan respectievelijk 50 m² en 3 m mogen bedragen;
- b. de goothoogte van gebouwen mag niet meer bedragen dan is aangegeven;
- c. de bouwhoogte van gebouwen mag niet meer bedragen dan is aangegeven.

7.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogen worden gebouwd binnen en buiten het bouwvlak;
- b. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer dan 2 m bedragen;
- c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 2,5 m.

7.3 Afwijken van de bouwregels

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 7.2.1 onder a voor overschrijding van het bouwvlak met tot gebouwen behorende trappenhuizen, met dien verstande dat de overschrijding niet meer dan 2,5 m mag bedragen.

Artikel 8 Gemengd - 3

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Gemengd - 3' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. detailhandel;
- b. maatschappelijke voorzieningen;
- c. kantoren;
- d. wonen;
- e. nutsvoorzieningen,
met de daarbij behorende voorzieningen als:
- f. ontsluitingswegen;
- g. parkeerplaatsen;
- h. voetpaden;
- i. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- j. groenvoorzieningen.

8.2 Bouwregels

8.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. gebouwen mogen uitsluitend binnen het aangegeven bouwvlak worden gebouwd, met dien verstande dat per bestemmingsvlak één gebouw ten behoeve van fietsenstalling en berging buiten het bouwvlak mag worden gebouwd waarvan de oppervlakte en de bouwhoogte niet meer dan respectievelijk 50 m² en 3 m mogen bedragen;
- b. de goothoogte van gebouwen mag niet meer bedragen dan is aangegeven;
- c. de bouwhoogte van gebouwen mag niet meer bedragen dan is aangegeven.

8.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogen worden gebouwd binnen en buiten het bouwvlak;
- b. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer dan 2 m bedragen;
- c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 2,5 m.

8.3 Afwijken van de bouwregels

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 8.2.1 onder a voor overschrijding van het bouwvlak met tot gebouwen behorende trappenhuisen, met dien verstande dat de overschrijding niet meer dan 2,5 m mag bedragen.

Artikel 9 Groen - 1

9.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen - 1' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen;
- b. bermen en beplantingen;
- c. speelvoorzieningen;
- d. waterhuishoudkundige voorzieningen;
- e. bestaande nutsvoorzieningen;
- f. voorzieningen voor langzaam verkeer;
- g. inritten;
- h. bestaande verkeer- en parkeervoorzieningen.

9.2 Bouwregels

9.2.1 Gebouwen

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

9.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer dan 3 m bedragen;
- b. de bouwhoogte van speeltoestellen mag niet meer dan 5 m bedragen;
- c. de bouwhoogte van lichtmasten mag niet meer dan 9 m bedragen;
- d. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 2,5 m bedragen.

9.3 Afwijken van de gebruiksregels

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in de bestemmingsomschrijving voor de aanleg van nieuwe parkeerplaatsen, met dien verstande dat:

- a. de noodzaak voor de parkeerplaatsen dient te worden aangetoond;
- b. de belangen van derden niet onevenredig mogen worden aangetast.

Artikel 10 Groen - 2 - gemengd

10.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen - 2 - gemengd' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. ontsluitingsroutes voor gemotoriseerd verkeer;
- b. voorzieningen voor langzaam verkeer;
- c. parkeervoorzieningen;
- d. groenvoorzieningen;
- e. waterhuishoudkundige voorzieningen;
- f. bestaande nutsvoorzieningen.

10.2 Bouwregels

10.2.1 Gebouwen

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

10.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte van lichtmasten mag niet meer dan 9 m bedragen;
- b. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer dan 3 m bedragen;
- c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 2,5 m bedragen.

Artikel 11 Kantoor

11.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Kantoor' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. kantoren;
- b. bestaand wonen;
- c. wonen op de bovenste verdieping, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - wonen op de bovenverdieping';
- d. tuinen, erven en verhardingen;
- e. voorzieningen voor verkeer en verblijf;
- f. waterhuishoudkundige voorzieningen.

11.2 Bouwregels

11.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. gebouwen mogen uitsluitend binnen het aangegeven bouwvlak worden gebouwd, met dien verstande dat per bestemmingsvlak één gebouw ten behoeve van fietsenstalling en berging buiten het bouwvlak mag worden gebouwd waarvan de oppervlakte en de bouwhoogte niet meer dan respectievelijk 50 m² en 3 m mogen bedragen;
- b. de goothoogte van gebouwen mag niet meer bedragen dan is aangegeven;
- c. de bouwhoogte van gebouwen mag niet meer bedragen dan is aangegeven.

11.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogen worden gebouwd binnen en buiten het bouwvlak;
- b. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer dan 2 m bedragen;
- c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 4 m.

11.3 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen ten behoeve van de vestiging van bedrijven zoals opgenomen in de categorieën 1 en 2 van de bij deze regels behorende bijlage 1 'Staat van bedrijfsactiviteiten', mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. de functiewijziging mag geen nadelige gevolgen hebben voor de verkeersveiligheid;
- b. de functiewijziging houdt geen wezenlijke wijziging van de uiterlijke verschijningsvorm van de betreffende bebouwing in.

Artikel 12 Maatschappelijk

12.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Maatschappelijk' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. maatschappelijke voorzieningen;
- b. molen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk - molen';
- c. een horecabedrijf van horeca categorie IV, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'horeca';
- d. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk - kinderdagverblijf uitgesloten' zijn geen kinderdagverblijven en andere objecten waar verminderd zelfredzame personen verblijven, toegestaan;
- e. ouderenhuisvesting;
- f. bestaand wonen;
- g. nutsvoorzieningen;
- h. ontsluitingswegen;
- i. voorzieningen voor verkeer en verblijf;
- j. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- k. groenvoorzieningen en verhardingen.

12.2 Bouwregels

12.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. gebouwen mogen uitsluitend binnen het aangegeven bouwvlak worden gebouwd, met dien verstande dat per bestemmingsvlak één gebouw ten behoeve van fietsenstalling en berging buiten het bouwvlak mag worden gebouwd waarvan de oppervlakte en de bouwhoogte niet meer dan respectievelijk 50 m² en 3 m mogen bedragen;
- b. de goothoogte van gebouwen mag niet meer bedragen dan is aangegeven;
- c. de bouwhoogte van gebouwen mag niet meer bedragen dan is aangegeven.

12.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogen worden gebouwd binnen en buiten het bouwvlak;
- b. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer dan 2 m bedragen;
- c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 2,5 m.

12.3 Afwijken van de bouwregels

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 12.2.1 onder a voor overschrijding van het bouwvlak met tot gebouwen behorende trappenhuizen, met dien verstande dat de overschrijding niet meer dan 2,5 m mag bedragen.

Artikel 13 Recreatie - Volkstuin

13.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Recreatie - Volkstuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. volkstuinten;
- b. gebouwen ten behoeve van volkstuinten zoals bergingen en opberghokken;
- c. boomgaarden;
- d. parkeren, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein';
- e. tuinen, erven en verhardingen;
- f. groenvoorzieningen;
- g. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- h. nutsvoorzieningen.

13.2 Bouwregels

13.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. de oppervlakte van gebouwen mag per individuele volkstuin niet meer bedragen dan 15 m²;
- b. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 3 m.

13.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 1 m;
- b. de bouwhoogte van vlaggenmasten mag niet meer bedragen dan 6 m;
- c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 2,5 m.

Artikel 14 Verkeer

14.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wegen, straten en paden;
- b. parkeervoorzieningen;
- c. groenvoorzieningen;
- d. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- e. nutsvoorzieningen;
- f.abri's, telefooncellen, straatmeubilair, en dergelijke.

14.2 Bouwregels

14.2.1 Gebouwen

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

14.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 2,5 m;
- b. de bouwhoogte van lichtmasten mag niet meer dan 9 m bedragen.

Artikel 15 Verkeer - Garagebox

15.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer - Garagebox' aangewezen gronden zijn bestemd voor het stallen van motorvoertuigen en andere vervoermiddelen.

15.2 Bouwregels

- a. Op deze gronden mogen uitsluitend gebouwen worden gebouwd ten dienste van de in lid 15.1 genoemde doeleinden;
- b. gebouwen mogen uitsluitend binnen het aangegeven bouwvlak worden gebouwd;
- c. de goot- en bouwhoogte van gebouwen mogen niet meer bedragen dan respectievelijk 3 m en 4 m.

Artikel 16 Verkeer - Railverkeer

16.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer - Railverkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. spoorwegvoorzieningen;
- b. wegen en straten;
- c. kruisingen ten behoeve van wegen, straten, water en leidingen;
- d. groenvoorzieningen;
- e. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- f. nutsvoorzieningen.

16.2 Bouwregels

16.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van tot de spoorwerken behorende gebouwen mag niet meer bedragen dan 3 m, gemeten vanaf de bovenkant spoorstaaf;
- b. de gezamenlijk oppervlakte aan gebouwen mag niet meer bedragen dan 20 m².

16.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte van draagconstructies voor bovenleidingen, seinpalen, bakens en andere railverkeersvoorzieningen mag niet meer bedragen dan 15 m, gemeten vanaf de bovenkant spoorstaaf;
- b. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 2 m;
- c. de bouwhoogte van bouwwerken voor het onderbrengen van voorzieningen van de elektrotechnische systemen mag niet meer bedragen dan 15 m, gemeten vanaf de bovenkant spoorstaaf;
- d. de bouwhoogte van geluidsschermen gemeten vanaf de bovenkant spoorstaaf mag niet meer bedragen dan 2 m;
- e. de bouwhoogte van signalerings- en telecommunicatiemasten mag niet meer bedragen dan 12 m;
- f. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 2 m.

16.3 Afwijken van de bouwregels

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 16.2.2 onder d voor een hogere bouwhoogte, met dien verstande dat de bouwhoogte niet meer dan 6 m mag bedragen.

Artikel 17 Verkeer - Verblijfsgebied

17.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer - Verblijfsgebied' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. voorzieningen voor verkeer en verblijf;
- b. parkeervoorzieningen;
- c. taxistandplaatsen;
- d. groenvoorzieningen;
- e. speelvoorzieningen;
- f. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- g. nutsvoorzieningen;
- h. (muziek)kiosk,abri's, telefooncellen, straatmeubilair, en dergelijke.

17.2 Bouwregels

17.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. bergingsgebouwen mogen uitsluitend binnen het aangegeven bouwvlak worden gebouwd;
- b. de goothoogte van gebouwen mag niet meer bedragen dan is aangegeven;
- c. de bouwhoogte van gebouwen mag niet meer bedragen dan is aangegeven;
- d. overige gebouwen mogen uitsluitend ten behoeve van nutsvoorzieningen worden gebouwd, met dien verstande dat:
 1. de oppervlakte niet meer dan 20 m² mag bedragen;
 2. de bouwhoogte niet meer dan 4 m mag bedragen.

17.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte van speeltoestellen mag niet meer dan 5 m bedragen;
- b. de bouwhoogte van lichtmasten mag niet meer dan 9 m bedragen;
- c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 2,5 m bedragen.

Artikel 18 Water

18.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. water en waterhuishoudkundige doeleinden, waaronder waterlopen, oeverstroken en waterpartijen;
- b. waterhuishoudkundige voorzieningen, waaronder bruggen, dammen en duikers;
- c. groenvoorzieningen.

18.2 Bouwregels

18.2.1 Gebouwen

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

18.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 2,5 m.

Artikel 19 Wonen

19.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen;
- b. aan-huis-verbonden beroepen;
- c. bedrijven zoals opgenomen in categorie A van de bij deze regels behorende bijlage 2 'Staat van bedrijfsactiviteiten functiemenging', uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'nevenactiviteit' en met dien verstande dat het bedrijf wordt uitgeoefend door de bewoner(s) van de woning en bedrijfsactiviteiten uitsluitend zijn toegestaan op de begane grond;
- d. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- e. verkeer- en parkeervoorzieningen;
- f. tuinen, erven en verharding.

19.2 Bouwregels

19.2.1 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. ter plaatse van de aanduiding:
 1. 'aaneengebouwd';
 2. 'vrijstaand';
 3. 'twee-aaneen';
 4. 'gestapeld';dient de aangegeven bebouwingstypologie te worden aangehouden;
- b. hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen het aangegeven bouwvlak worden gebouwd;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'onderdoorgang' dient de bestaande onderdoorgang behouden te blijven;
- d. overschrijding van het bouwvlak is uitsluitend toegestaan indien dit uit verkeerskundig oogpunt niet onaanvaardbaar is, met ondergeschikte onderdelen van gebouwen, zoals erkers, luifels en balkons, met dien verstande dat:
 1. de diepte niet meer mag bedragen dan 1,5 m uit de voorgevel;
 2. de afstand tot de openbare weg mag niet minder bedragen dan 3 m;
 3. de breedte van een erker niet meer mag bedragen dan 50% van de breedte van de voorgevel van het hoofdgebouw;
- e. de voorgevel moet worden gesitueerd in de voorgevelrooilijn dan wel op een afstand van maximaal 3 m daarachter;
- f. de breedte van hoofdgebouwen mag niet meer bedragen dan:
 1. 15 m bij vrijstaande woningen;
 2. 12 m bij twee-aaneen;
 3. 10 m bij aaneengebouwde woningen;
- g. de diepte van hoofdgebouwen mag niet meer bedragen dan:
 1. 15 m bij vrijstaande woningen;
 2. 12 m bij twee-aaneen;
 3. 10 m bij aaneengebouwde woningen;

- h. de goothoogte mag niet meer bedragen dan aangegeven;
- i. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan aangegeven;
- j. de afstand tot de zijdelingse bouwperceelsgrenzen voor hoofdgebouwen in de vorm van:
 1. vrijstaande woningen mag aan de ene zijde niet minder dan 3 m;
 2. twee-aaneengebouwde mag aan één zijde niet minder dan 3 m bedragen;
 3. aaneengebouwde woningen mag bij de eindwoningen niet minder dan 3 m bedragen.

19.2.2 Aan- of uitbouwen en bijgebouwen

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

- a. aan- of uitbouwen en bijgebouwen mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden gebouwd;
- b. aan- of uitbouwen en bijgebouwen dienen op een afstand van ten minste 1 m achter de voorgevelrooilijn van het hoofdgebouw te worden gebouwd;
- c. op hoekpercelen mag de afstand van aan- of uitbouwen en bijgebouwen tot de zijdelingse bouwperceelgrens, die grenst aan het openbaar gebied, niet minder dan 3 m bedragen;
- d. achter de achtergevel van het hoofdgebouw moet een aaneengesloten open ruimte aanwezig zijn van ten minste 30 m²;
- e. het bebouwingspercentage van het gedeelte van de gronden gelegen achter de achtergevelrooilijn van het hoofdgebouw, mag maximaal 50% bedragen;
- f. het bebouwde oppervlak van de aan- en uitbouwen en bijgebouwen op een bouwperceel mag maximaal 100 m² bedragen;
- g. bij aaneengebouwde woningen mag de diepte van een uitbouw aan de achtergevel maximaal 4 m bedragen;
- h. bij twee-aaneengebouwde en vrijstaande woningen mag de diepte van een uitbouw aan de achtergevel maximaal 5 m bedragen;
- i. de goothoogte mag niet meer bedragen dan 3,2 m;
- j. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 4,5 m.

19.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogen worden gebouwd binnen en buiten het bouwvlak, met dien verstande dat het bouwen van carports en overkappingen voor de voorgevellijn niet is toegestaan;
- b. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer dan 2 m bedragen, 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 2,5 m.

19.3 Afwijken van de bouwregels

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in:

- a. van het bepaalde in lid 19.2.1. onder a ten behoeve van het toestaan van de bebouwingstypologieën twee-aaneen en vrijstaand ter plaatse van de aanduiding 'aaneengebouwd', met dien verstande dat:

1. de plaatsing van gebouwen wordt afgestemd op de ruimtelijke kenmerken van omliggende woningen;
 2. de milieusituatie niet wordt aangetast;
 3. de situering vanuit verkeersveiligheid aanvaardbaar is.
- b. van het bepaalde in lid 19.2.1 onder h voor het overschrijden van de maximaal toegestane goothoogte met niet meer dan 1 m ten behoeve van de bouw van hoofdgebouwen met een plat dak;
- c. van het bepaalde in lid 19.2.2 onder c voor het bouwen van een aan- of uitbouw en/of bijgebouw op een afstand van minder dan 3 m van de zijdelingse bouwperceelgrens op een hoekperceel, met dien verstande dat:
1. het stedenbouwkundig beeld niet wordt aangetast;
 2. de situering vanuit verkeersveiligheid aanvaardbaar is.

19.4 Specifieke gebruiksregels

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

- a. de omvang van de activiteit mag niet meer bedragen dan 30% van de gezamenlijke vloeroppervlakte van de bebouwing tot een maximum van 60 m²;
- b. het gebruik mag geen nadelige invloed hebben op de normale afwikkeling van het verkeer en mag geen onevenredige toename van de parkeerbehoefte veroorzaken;
- c. detailhandel mag alleen plaatsvinden ondergeschikt aan en in direct verband met het aan-huis-verbonden beroep;
- d. de activiteit dient milieuhygiënisch inpasbaar te zijn in de woonomgeving;
- e. de activiteit wordt uitgeoefend door de bewoner(s).

19.5 Afwijken van de gebruiksregels

- a. Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 19.1 onder c en toestaan dat bedrijfsactiviteiten mogen worden uitgeoefend door personen anders dan de bewoner(s) van de woning, mits de bedrijfsactiviteiten geen nadelige invloed hebben op de normale afwikkeling van het verkeer en geen onevenredige toename van de parkeerbehoefte veroorzaken.
- b. Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 19.4 onder a voor het gebruik van de woning voor een aan-huis-verbonden beroep tot een oppervlakte van maximaal 90 m², met dien verstande dat:
 1. de omvang van de activiteit niet meer dan 30% van de gezamenlijke vloeroppervlakte van de bebouwing mag bedragen;
 2. het bepaalde in lid 19.4 onder b, c, d en e van overeenkomstige toepassing is.

Artikel 20 Waarde - Archeologie 2

20.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 2' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de archeologische waarden van de gronden.

20.2 Bouwregels

- a. Voor het bouwen overeenkomstig de regels voor de andere op deze gronden voorkomende bestemmingen dient de aanvrager van een omgevingsvergunning voor het bouwen, voor bouwwerken met een oppervlakte groter dan 100 m² en een fundering gelegen op een diepte van meer dan 0,3 m onder maaiveld, een rapport te overleggen waarin de archeologische waarden van de gronden die blijkens de aanvraag zullen worden verstoord, naar oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate zijn vastgesteld.
- b. Indien uit het onder a genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning voor het bouwen zullen of kunnen worden verstoord, kan het bevoegd gezag één of meerdere van de volgende voorwaarden verbinden aan de omgevingsvergunning voor het bouwen:
 1. De verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden.
 2. De verplichting tot het doen van opgravingen.
 3. De verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van archeologische monumentenzorg die voldoet aan door het bevoegd gezag bij de vergunning te stellen kwalificaties.

20.3 Afwijken van de bouwregels

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 20.2 sub a indien de archeologische waarde van het terrein in andere beschikbare informatie afdoende is vastgesteld.

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

20.4.1 Werken en werkzaamheden

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

- a. het uitvoeren van grondbewerkingen met een oppervlakte groter dan 100 m² en dieper dan 0,3 m onder het maaiveld, zoals afgraven, diepploegen, egaliseren, frezen, scheuren van grasland, aanleg of rooien van bos, boomgaard of diepwortelende beplanting, aanbrengen van oppervlakteverhardingen, aanleggen van drainage, verwijderen van funderingen;
- b. het graven, dempen, dan wel verdiepen, vergroten of anderszins herprofilieren van waterlopen, sloten en greppels;
- c. het aanleggen van leidingen dieper dan 0,3 m onder het maaiveld.

20.4.2 Uitzonderingen

Het in lid 20.4.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:

- a. het normale onderhoud en/of gebruik betreffen, dan wel van ondergeschikte betekenis zijn;
- b. reeds in uitvoering zijn, dan wel krachtens een verleende vergunning reeds mogen worden uitgevoerd op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan.

20.4.3 Toelaatbaarheid

- a. De in lid 20.4.1 genoemde vergunning kan slechts worden verleend, indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het behoud en de bescherming van de archeologische waarden van de gronden.
- b. Alvorens over de aanvraag wordt beslist, dient de aanvrager een rapport te overleggen waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld.
- c. Een rapport is niet noodzakelijk indien naar het oordeel van het bevoegd gezag de archeologische waarde van het terrein in andere beschikbare informatie afdoende is vastgesteld. Deze informatie wordt dan als een rapport beschouwd.

20.5 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk

- a. In het belang van de archeologische monumentenzorg kan het bevoegd gezag regels verbinden aan een sloopvergunning.
- b. Aan de omgevingsvergunning kan het bevoegd gezag de regel verbinden dat de sloopwerken vanaf het maaiveld en dieper worden begeleid door een deskundige wanneer de latere verstoringsdiepte dieper reikt dan 0,3 m onder maaiveld en het grondoppervlak van de werken meer bedraagt dan 100 m².
- c. Indien tijdens de begeleiding van de sloopwerken van zeer hoge waarde worden aangetroffen, wordt hiervan onmiddellijk melding gemaakt bij het bevoegd gezag die in het belang van de archeologische monumentenzorg aanvullende voorwaarden kunnen verbinden aan de omgevingsvergunning.

Artikel 21 Waarde - Archeologie 3

21.1 Bestemmingsomschrijving

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

21.2 Bouwregels

- a. Voor het bouwen overeenkomstig de regels voor de andere op deze gronden voorkomende bestemmingen dient de aanvrager van een omgevingsvergunning voor het bouwen, voor bouwwerken met een oppervlakte groter dan 500 m² en een fundering gelegen op een diepte van meer dan 0,3 m onder maaiveld, een rapport te overleggen waarin de archeologische waarden van de gronden die blijkens de aanvraag zullen worden verstoord, naar oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate zijn vastgesteld.
- b. Indien uit het onder a genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning voor het bouwen zullen of kunnen worden verstoord, kan het bevoegd gezag één of meerdere van de volgende voorwaarden verbinden aan de omgevingsvergunning voor het bouwen:
 1. De verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden.
 2. De verplichting tot het doen van opgravingen.
 3. De verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van archeologische monumentenzorg die voldoet aan door het bevoegd gezag bij de vergunning te stellen kwalificaties.

21.3 Afwijken van de bouwregels

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 21.2 sub a indien de archeologische waarde van het terrein in andere beschikbare informatie afdoende is vastgesteld.

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

21.4.1 Werken en werkzaamheden

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

- a. het uitvoeren van grondbewerkingen met een oppervlakte groter dan 500 m² en dieper dan 0,3 m onder het maaiveld, zoals afgraven, diepploegen, egaliseren, frezen, scheuren van grasland, aanleg of rooien van bos, boomgaard of diepwortelende beplanting, aanbrengen van oppervlakteverhardingen, aanleggen van drainage, verwijderen van funderingen;
- b. het graven, dempen, dan wel verdiepen, vergroten of anderszins herprofilieren van waterlopen, sloten en greppels;
- c. het aanleggen van leidingen dieper dan 0,3 m onder het maaiveld.

21.4.2 Uitzonderingen

Het in lid 21.4.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:

- a. het normale onderhoud en/of gebruik betreffen, dan wel van ondergeschikte betekenis zijn;
- b. reeds in uitvoering zijn, dan wel krachtens een verleende vergunning reeds mogen worden uitgevoerd op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan.

21.4.3 Toelaatbaarheid

- a. De in lid 21.4.1 genoemde vergunning kan slechts worden verleend, indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het behoud en de bescherming van de archeologische waarden van de gronden.
- b. Alvorens over de aanvraag wordt beslist, dient de aanvrager een rapport te overleggen waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld.
- c. Een rapport is niet noodzakelijk indien naar het oordeel van het bevoegd gezag de archeologische waarde van het terrein in andere beschikbare informatie afdoende is vastgesteld. Deze informatie wordt dan als een rapport beschouwd.

21.5 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk

- a. In het belang van de archeologische monumentenzorg kan het bevoegd gezag regels verbinden aan een omgevingsvergunning.
- b. Aan de omgevingsvergunning kan het bevoegd gezag de regel verbinden dat de sloopwerken vanaf het maaiveld en dieper worden begeleid door een deskundige wanneer de latere verstoringsdiepte dieper reikt dan 0,3 m onder maaiveld en het grondoppervlak van de werken meer bedraagt dan 500 m².
- c. Indien tijdens de begeleiding van de sloopwerken van zeer hoge waarde worden aangetroffen, wordt hiervan onmiddellijk melding gemaakt bij het bevoegd gezag die in het belang van de archeologische monumentenzorg aanvullende voorwaarden kunnen verbinden aan de omgevingsvergunning.

Artikel 22 Waarde - Archeologie 4

22.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 4' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming, mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de te verwachten archeologische waarden van de gronden.

22.2 Bouwregels

- a. Voor het bouwen overeenkomstig de regels voor de andere op deze gronden voorkomende bestemmingen dient de aanvrager van een omgevingsvergunning voor het bouwen, voor bouwwerken met een oppervlakte groter dan 1.000 m² en een fundering gelegen op een diepte van meer dan 0,5 m onder maaiveld, een rapport te overleggen waarin de archeologische waarden van de gronden die blijkens de aanvraag zullen worden verstoord, naar oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate zijn vastgesteld.
- b. Indien uit het onder a genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning voor het bouwen zullen of kunnen worden verstoord, kan het bevoegd gezag één of meerdere van de volgende voorwaarden verbinden aan de omgevingsvergunning voor het bouwen:
 1. De verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden.
 2. De verplichting tot het doen van opgravingen.
 3. De verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van archeologische monumentenzorg die voldoet aan door het bevoegd gezag bij de vergunning te stellen kwalificaties.

22.3 Afwijken van de bouwregels

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 22.2 sub a indien de archeologische waarde van het terrein in andere beschikbare informatie afdoende is vastgesteld.

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

22.4.1 Werken en werkzaamheden

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

- a. het uitvoeren van grondbewerkingen met een oppervlakte groter dan 1.000 m² en dieper dan 0,5 m onder het maaiveld, zoals afgraven, diepploegen, egaliseren, frezen, scheuren van grasland, aanleg of rooien van bos, boomgaard of diepwortelende beplanting, aanbrengen van oppervlakteverhardingen, aanleggen van drainage, verwijderen van funderingen;
- b. het graven, dempen, dan wel verdiepen, vergroten of anderszins herprofilieren van waterlopen, sloten en greppels;
- c. het aanleggen van leidingen dieper dan 0,5 m onder het maaiveld.

22.4.2 Uitzonderingen

Het in lid 22.4.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:

- a. het normale onderhoud en/of gebruik betreffen, dan wel van ondergeschikte betekenis zijn;
- b. reeds in uitvoering zijn, dan wel krachtens een verleende vergunning reeds mogen worden uitgevoerd op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan.

22.4.3 Toelaatbaarheid

- a. De in lid 22.4.1 genoemde vergunning kan slechts worden verleend, indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het behoud en de bescherming van de archeologische waarden van de gronden.
- b. Alvorens over de aanvraag wordt beslist, dient de aanvrager een rapport te overleggen waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld.
- c. Een rapport is niet noodzakelijk indien naar het oordeel van het bevoegd gezag de archeologische waarde van het terrein in andere beschikbare informatie afdoende is vastgesteld. Deze informatie wordt dan als een rapport beschouwd.

22.5 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk

- a. In het belang van de archeologische monumentenzorg kan het bevoegd gezag regels verbinden aan een omgevingsvergunning.
- b. Aan de omgevingsvergunning kan het bevoegd gezag de regel verbinden dat de sloopwerken vanaf het maaiveld en dieper worden begeleid door een deskundige wanneer de latere verstoringsdiepte dieper reikt dan 0,5 m onder maaiveld en het grondoppervlak van de werken meer bedraagt dan 1000 m².
- c. Indien tijdens de begeleiding van de sloopwerken van zeer hoge waarde worden aangetroffen, wordt hiervan onmiddellijk melding gemaakt bij het bevoegd gezag die in het belang van de archeologische monumentenzorg aanvullende voorwaarden kunnen verbinden aan de omgevingsvergunning.

Artikel 23 Waterstaat - Waterbergingsgebied

23.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waterstaat - Waterbergingsgebied' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor:

- a. (tijdelijke) berging van water;
- b. voorzieningen ten behoeve van de instandhouding van het waterbergend vermogen van de gronden.

23.2 Bouwregels

Op of in de gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van de bestemming als bedoeld in lid 23.1 worden gebouwd, waarvan de bouwhoogte niet meer dan 3 m mag bedragen.

23.3 Afwijken van de bouwregels

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 23.2 voor het bouwen van bouwwerken die op grond van het elders in deze regels bepaalde zijn toegestaan, mits dit niet strijdig is met de belangen van de tijdelijke waterberging, in welk kader de waterbeheerder wordt gehoord.

Artikel 24 Waterstaat - Waterkering

24.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Waterstaat - Waterkering' aangegeven gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming, mede bestemd voor:

- a. voorzieningen voor de directe en indirecte kering van het water;
- b. kaden;
- c. dijksloten;
- d. waterberging;
- e. aanleg, instandhouding en/of bescherming van de waterkering;
- f. verhardingen, zoals wegen en paden;
- g. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- h. groenvoorzieningen.

24.2 Bouwregels

In afwijking van hetgeen elders in deze regels is bepaald ten aanzien van het bouwen krachtens de andere bestemmingen van deze gronden, mogen op of in deze bestemming begrepen grond uitsluitend bouwwerken tot een maximale bouwhoogte van 3 m worden gebouwd ten behoeve van de aanleg en instandhouding van de waterkering.

24.3 Afwijken van de bouwregels

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in 24.2 voor het bouwen ten behoeve van de overige bestemmingen van deze gronden, waarbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. de bebouwing mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van het waterkerende vermogen van de waterkering;
- b. het bevoegd gezag dient schriftelijk advies in te winnen bij de beheerder van de waterkering.

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

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

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

- a. het aanleggen van wegen of paden en/of andere oppervlakteverhardingen;
- b. het uitvoeren van graafwerkzaamheden;
- c. het aanbrengen van boven- en ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties en apparatuur;
- d. het uitvoeren van heiwerken of het anderszins indrijven van voorwerpen in de bodem;
- e. het aanbrengen van diepwortelende beplanting en/of bomen;
- f. het dempen van de aanwezige waterlopen;

- g. het ophogen, verlagen, afgraven of egaliseren van de bodem, of anderszins wijzigen in maaiveld- of weghoogte.

24.4.2 Uitzonderingen

Het in lid 24.4.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:

- a. het normale onderhoud en/of gebruik betreffen, dan wel van ondergeschikte betekenis zijn;
- b. reeds in uitvoering zijn, dan wel krachtens een verleende vergunning reeds mogen worden uitgevoerd op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan;
- c. reeds mogen worden uitgevoerd krachtens een verleende vergunning.

24.4.3 Toelaatbaarheid

De in lid 24.4.1 genoemde vergunning kan slechts worden verleend, indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de functie van de waterkering. Alvorens te beslissen over het verlenen van een omgevingsvergunning wint het bevoegd gezag advies in bij de beheerder van de waterkering.

HOOFDSTUK 3 Algemene regels

Artikel 25 Anti-dubbeltelbepaling

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

Artikel 26 Algemene bouwregels

26.1 Afwijkende maatvoering

Indien de bestaande bebouwing afwijkt van de in deze regels gegeven voorschriften ten aanzien van:

- goot- en bouwhoogte;
- oppervlakte;
- inhoud;
- afstanden;
- afdekking van gebouwen,

zijn de bestaande maten, hellingen, dan wel afstanden eveneens toegestaan.

26.2 Onderkeldering

Onderkeldering is uitsluitend toegestaan onder (bedrijfs)woningen en in maximaal één laag waarvan de diepte niet meer dan 3 m mag bedragen.

Artikel 27 Algemene gebruiksregels

Onder een verboden gebruik als bedoeld in artikel 2.1 lid 1 sub c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht wordt in elk geval verstaan:

- a. het gebruiken van gronden, gebouwen, bouwwerken en onderkomens ten behoeve van een seksinrichting en/of escortbedrijf, raamprostitutie en straatprostitutie;
- b. het gebruik van bijgebouwen bij een (bedrijfs)woning als (zelfstandige) woningen en als afhankelijke woonruimte.

Artikel 28 Algemene aanduidingsregels

28.1 Zoneomschrijving

De gronden ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone - molenbiotoop' zijn naast de overige daaraan gegeven bestemmingen mede bestemd voor het beschermen van de functie van de in dit gebied voorkomende molen als werktuig en van zijn waarde als landschapsbepalend element.

28.2 Bouwregels

In afwijking van hetgeen elders in deze regels is bepaald ten aanzien van het bouwen krachtens de overige bestemmingen van deze gronden, gelden voor het bouwen op of in de in deze bestemming begrepen gronden de volgende regels:

- a. Binnen een straal van 100 m, gerekend vanuit het middelpunt van de molen, mag geen bebouwing worden opgericht of beplanting aanwezig zijn, hoger dan de onderste punt van de verticaal staande wiek.
- b. Binnen een straal van 100 m tot 400 m gerekend vanuit het middelpunt van de molen, mag de hoogte van bouwwerken en beplanting, ongeacht het bepaalde in de bestemmingen, niet meer bedragen dan 1/100 van de afstand tussen het bouwwerk en/of de beplanting en het middelpunt van de molen, gerekend met de houtmaat van de onderste punt van de verticaal staande wiek.
- c. In afwijking van het bepaalde onder a en b is bestaande bebouwing, alsmede vervangende nieuwbouw wel toegestaan, mits de windvang en de aanwezige cultuurhistorische karakteristieken van de molen niet onevenredig worden aangetast.

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

28.3.1 Werken en werkzaamheden

Het is verboden zonder of in afwijking van een vergunning van het bevoegd gezag (omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of van werkzaamheden) hoogopgaand groen met een hoogte van meer dan 5 m aan te planten.

28.3.2 Uitzonderingen

Het in lid 28.3.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:

- a. het normale onderhoud betreffen overeenkomstig de overige bestemmingen van deze gronden, dan wel van ondergeschikte betekenis zijn en/of voortvloeien uit het normale gebruik overeenkomstig de bestemming;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van inwerkingtreding van dit plan;
- c. reeds mogen worden uitgevoerd krachtens een verleende vergunning.

28.3.3 Toelaatbaarheid

De in lid 28.3.1 genoemde vergunning kan slechts worden verleend, indien door de werken of werkzaamheden, dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen, het huidige en/of het toekomstige functioneren van de molen als werktuig door windbelemmering en/of

waarde van de molen als landschapsbepalend element, niet onevenredig in gevaar wordt of kan worden gebracht.

Artikel 29 Algemene afwijkingsregels

29.1 Algemene afwijkingsregels

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken:

- a. van de in de regels gegeven maten, afmetingen en percentages tot niet meer dan 10% van die maten, afmetingen en percentages;
- b. van de regels en toestaan dat het bouwvlak in geringe mate wordt overschreden, indien een meetverschil daartoe aanleiding geeft;
- c. van 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 dan 2 m bedraagt;
 2. de bouwhoogte niet meer bedraagt dan de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw;
 3. er geen bezwaren bestaan vanuit het oogpunt van verkeersveiligheid;
- d. van 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 dan 50 m³ zal bedragen;
 2. de bouwhoogte niet meer dan 3,5 m zal bedragen;
- e. van 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 van reclamemasten tot maximaal 35 m;
 2. ten behoeve van kunstwerken, geen gebouwen zijnde, tot maximal 40 m;
 3. ten behoeve van waarschuwings- en/of communicatiemasten tot maximal 50 m;
- f. van bepaalde ten aanzien van de maximale bouwhoogte van gebouwen en toestaan dat de bouwhoogte van gebouwen ten behoeve van plaatselijke verhogingen, zoals schoorstenen, luchtkokers, liftkokers, lichtkappen en technische ruimten, mits:
 1. de maximale oppervlakte van de vergroting niet meer dan 10% van het betreffende platte dakvlak of de horizontale projectie van het schuine dakvlak zal bedragen;
 2. de bouwhoogte niet meer dan 1,25 maal de maximale bouwhoogte van het betreffende gebouw zal bedragen.

De hierboven geregelde afwijkingen bij een omgevingsvergunning kunnen worden verleend indien hierdoor de belangen van derden niet onevenredig worden geschaad en de stedenbouwkundige samenhang niet onevenredig wordt aangetast.

Er zal sprake zijn van een onevenredige aantasting van de stedenbouwkundige samenhang indien:

- de bebouwingskarakteristiek (vrijstaand, twee-aan-een, aaneengebouwd) wordt aangetast;
- de karakteristiek van de open ruimte wordt aangetast;
- historische of stedenbouwkundige betekenis van bebouwing wordt aangetast.

29.2 Mantelzorg

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in lid 27.1 onder b voor het tijdelijk gebruik van een bijgebouw bij de woning en toestaan dat een bijgebouw als afhankelijke woonruimte wordt gebruikt ten behoeve van het verlenen of ontvangen van mantelzorg, waarbij:

- a. het gebruik als afhankelijke woonruimte noodzakelijk is vanuit een oogpunt van mantelzorg, waartoe advies van een door de gemeente aan te wijzen deskundige wordt ingewonnen;
- b. de afhankelijke woonruimte qua oppervlakte past in de voor de bestemming geldende regeling voor bijgebouwen tot een maximum van 75 m²;
- c. de afhankelijke woonruimte rolstoeltoegankelijk is;
- d. in geval van bewoning in een te plaatsen mantelzorgunit (portocabin) de maximaal toegestane oppervlakte van een mantelzorgunit 75 m² is. Dit gaat niet ten koste van de maximaal toegestane oppervlakte aan bijgebouwen in het geldende bestemmingsplan. De maximale bouwhoogte bedraagt 3 m;
- e. geen splitsing van eigendom (woning en bijgebouw) van het betreffende bouwperceel plaatsvindt. Een uitzondering hierop is de herplaatsbare losse woonunit (portocabin) die in voorkomende gevallen ook door het college kan worden geplaatst en/of gehuurd wordt door mantelzorger of zorgvrager;
- f. het aantal gebruikers van afhankelijke woonruimte maximaal twee bedraagt;
- g. parkeerruimte op het eigen erf gevonden moet worden;
- h. het gebruik als afhankelijke woonruimte onmiddellijk wordt beëindigd, vanaf het moment dat de mantelzorg niet meer is vereist. Hiertoe controleert het bevoegd gezag jaarlijks of nog aan de voorwaarden, waaronder de omgevingsvergunning is verleend, wordt voldaan.

HOOFDSTUK 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 30 Overgangsrecht

30.1 Overgangsrecht bouwwerken

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

30.2 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 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 31 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan Culemborg - West.

