

Regels

Ede, Parklaan

HOOFDSTUK 1 INLEIDENDE REGELS

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 plan:

Het bestemmingsplan 'Ede, Parklaan ' met identificatienummer NL.IMRO.0228.BP2015EDEO0001-0201 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 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 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 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.

1.9 agrarische nevenactiviteiten:

Uitoefening van kleinschalige nevenactiviteiten.

1.10 antenne:

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

1.11 askophoogte:

De hoogte van het centrisch middelpunt van de molenwieken tot de begane grond van de molen.

1.12 bebouwing:

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

1.13 bedrijfsgebouw:

Een gebouw dat dient voor de uitoefening van een bedrijf.

1.14 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/of wenselijk is.

1.15 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.

1.16 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.

1.17 bestemmingsgrens:

De grens van een bestemmingsvlak.

1.18 bestemmingsvlak:

Een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.19 bijbehorend bouwwerk:

Uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd en met de aarde verbonden bouwwerk met een dak.

1.20 bijgebouw:

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

1.21 bouwen:

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

1.22 bouwgrens:

De grens van een bouwvlak.

1.23 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.

1.24 bouwmassa:

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

1.25 bouwperceel:

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

1.26 bouwperceelsgrens:

De grens van een bouwperceel.

1.27 bouwvlak:

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

1.28 bouwwerk:

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

1.29 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.

1.30 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.

1.31 dienstverlenend bedrijf en/of dienstverlenende instelling:

Bedrijf of instelling waarvan de werkzaamheden bestaan uit het verlenen van economische en maatschappelijke diensten aan derden, waaronder zijn begrepen kapperszaken, schoonheidsinstituten, fotostudio's en naar aard daarmee gelijk te stellen bedrijven en inrichtingen, evenwel met uitzondering van prostitutie.

1.32 eerste bouwlaag:

De bouwlaag op de begane grond.

1.33 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.

1.34 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.

1.35 functie:

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

1.36 galerie:

Ruimte voor het exposeren en verkopen van kunstwerken.

1.37 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.

1.38 gebouw:

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

1.39 gestapelde bebouwing:

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

1.40 grondgebonden agrarische bedrijfsvoering:

Een agrarische bedrijfsvoering die hoofdzakelijk niet in gebouwen plaatsvindt.

1.41 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.

1.42 hoofdfunctie:

Een functie waarvoor het hoofdgebouw als zodanig mag worden gebruikt.

1.43 hoofdgebouw:

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

1.44 horeca:

Een bedrijf waar bedrijfsmatig dranken en etenswaren voor consumptie ter plaatse worden verstrekt en/of waar bedrijfsmatig logies wordt verstrekt.

1.45 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 en ijssalon.

1.46 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 restaurant, pannenkoekhuis, eetcafé en pizzeria, uitgezonderd een maaltijdafhaalcentrum.

1.47 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.

1.48 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, casino of automatenhal.

1.49 hotel:

Een horecabedrijf dat tot hoofddoel heeft het verstrekken van nachtverblijf met als nevenactiviteiten het verstrekken van maaltijden en/of dranken voor consumptie ter plaatse.

1.50 kantoor met baliefunctie:

Een kantoor met een publieksaantrekkende hoofdfunctie zoals een bank, postkantoor, reisbureau en uitzendbureau.

1.51 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 administratieve, (para)medische en/of ontwerptechnische arbeid, al dan niet in combinatie met een ondergeschikte baliefunctie op de begane grond.

1.52 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.

1.53 keerwand

een keermuur of keerwand is een stijf, grond- of waterkerend kunstwerk dat door een groot gewicht en een brede voet een grote standzekerheid kan bereiken;

1.54 kelder:

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

1.55 kunstobject:

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

1.56 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.

1.57 maatschappelijke en culturele voorzieningen:

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

1.58 mantelzorg:

Langdurige zorg die niet in het kader van een hulpverlenend beroep wordt geboden aan een hulpbehoevende door personen uit diens directe omgeving, waarbij de zorgverlening rechtstreeks voortvloeit uit de sociale relatie en de gebruikelijke zorg van huisgenoten voor elkaar overstijgt.

1.59 molen:

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

1.60 nevenschikte functie:

Functie waarvoor maximaal 50% van de vloeroppervlakte van het hoofdgebouw als zodanig mag worden gebruikt.

1.61 niet-grondgebonden agrarische bedrijfsvoering:

Aan agrarische bedrijfsvoering die hoofdzakelijk in gebouwen plaatsvindt.

1.62 onderbouw:

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

1.63 ondergeschikte detailhandel:

Beperkte op de eindgebruiker gerichte verkoop van goederen, die functioneel rechtstreeks verband houden met de bedrijfsactiviteiten waarvoor maximaal 30% van de vloeroppervlakte van het hoofdgebouw als zodanig mag worden gebruikt.

1.64 ondergeschikte functie:

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

1.65 overig bouwwerk:

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

1.66 overkapping:

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

1.67 pand:

De kleinste bij de totstandkoming functioneel en bouwkundig-constructief zelfstandige eenheid die direct en duurzaam met de aarde is verbonden en betreedbaar en afsluitbaar is.

1.68 plaatsingsplan:

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

1.69 plangrens:

De aangegeven begrenzing van het bestemmingsplan.

1.70 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.

1.71 prostitutie:

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

1.72 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.

1.73 raamprostitutie:

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

1.74 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 ruiterspaden en die in hoofdzaak gericht zijn op natuur- en landschapsbeleving.

1.75 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 bewoond te worden uitsluitend voor recreatieve doeleinden.

1.76 ruimtelijke kwaliteit:

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

1.77 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.

1.78 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.

1.79 standplaats:

Een kavel, bestemd voor het plaatsen van een woonwagen, waarop voorzieningen aanwezig zijn die op het leidingnet van de openbare nutsbedrijven, andere instellingen of van gemeenten kunnen worden aangesloten.

1.80 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.

1.81 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).

1.82 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.

1.83 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.

1.84 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);

1.85 verkoopvloeroppervlakte (vvo):

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

1.86 voorgevellijn:

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

1.87 voorgevelrooilijn:

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

1.88 winkel:

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

1.89 woonwagen:

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

1.90 woning:

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

1.91 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.

1.92 zelfstandige woonruimte:

woonruimte met een eigen aparte opgang en voordeur, met eigen voorzieningen waaronder andere een keuken, toilet, badkamer, douche, die niet met anderen hoeft te worden gedeeld.

1.93 zorginstelling:

Een instelling of complex ten behoeve van wonen in combinatie met een zorgfunctie met bijbehorende maatschappelijke voorzieningen dan wel zelfstandige wooneenheden met een bijhorende 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 hoofdgevelvlakken 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:

- 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.

2.2 Ondergronds bouwen

Bij het berekenen van het bebouwingspercentage of de te bebouwen oppervlak wordt de oppervlakte van ondergrondse gebouwen mede in aanmerking genomen, voor zover deze zijn gelegen buiten de buitenwerkse gevelvlakken van de bijbehorende bovengrondse gebouwen.

2.3 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.

2.4 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 Gemengd

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Gemengd' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a wonen;
- b horecabedrijf uitsluitend in de categorie 1 en/of 2 met bijbehorend terras;
- c dienstverlenend bedrijf en/of dienstverlenende instelling;
- d aan-huis-verbonden beroep en lichte bedrijvigheid;
- e aan- en uitbouwen en bijgebouwen;
- f tuinen, erven en verhardingen;
- g parkeervoorzieningen.

3.2 Bouwregels

3.2.1 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 vrijstaand hoofdgebouw worden gebouwd.
- c Het bouwvlak mag volledig worden bebouwd, tenzij anders is aangegeven.
- d De voorgevel moet worden gesitueerd in de voorgevelrooilijn of op een afstand van niet meer dan 2 m daarachter.
- e De goothoogte mag niet meer bedragen dan op de verbeelding is aangegeven.
- f De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan op de verbeelding is aangegeven.

3.2.2 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 goothoogte mag niet meer bedragen dan op de verbeelding is aangegeven.
- e De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan op de verbeelding is aangegeven.

3.2.3 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.

3.3 Specifieke gebruiksregels

Binnen de bestemming 'Gemengd' 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:

- a De omvang van de activiteit mag niet meer bedragen dan 30% van de oppervlakte van de woning tot een maximum van 30 m².
- b Detailhandel is niet toegestaan.

- c De activiteit dient milieuhygiënisch inpasbaar te zijn in de woonomgeving, waarbij geldt dat deze past in categorie A van de Staat van Bedrijfsactiviteiten, zoals als bijlage 1 bij deze regels gevoegd.
- d De activiteit wordt uitgeoefend door de bewoner.

3.4 Afwijken van de specifieke gebruiksregels

3.4.1 Toestaan groter oppervlak aan huis verbonden beroep

Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 3.3 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, mits de activiteit een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft en behoudt die met de woonfunctie in overeenstemming is.

3.4.2 Toestaan vergelijkbare bedrijven

Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 3.3 onder c 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 4 Groen

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a groenvoorzieningen;
- b bermen en beplantingen;
- c speelvoorzieningen;
- d water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- e brandveiligheids- en blusvoorzieningen;
- f voet- en fietspaden;
- g nutsvoorzieningen;
- h brandveiligheids- en blusvoorzieningen;
- i toegangswegen ten behoeve van aangrenzende bestemmingen;
- j ter plaatse van de aanduiding 'geluidscherm' zijn tevens geluidswerende voorzieningen toegestaan;
- k ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - keerwand' is tevens een keerwand toegestaan;
- l ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van groen-faunavoorziening' is tevens een voorziening voor flora en fauna mogelijk, zoals een 'hop-over' voor vleermuizen.

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 bouw van erf-en terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 2 m.
- b De bouwhoogte van kunstobjecten mag niet meer bedragen dan 5 m.
- c De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 3 m.
- d Ter plaatse van de aanduiding 'geluidscherm' mag de bouwhoogte van een geluidswerende voorziening niet meer bedragen dan 4,5 m.

4.3 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.

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 schriftelijke 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.

4.4.2 Uitzonderingen

Het in [artikel 4.4.1](#) 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 4.4.1](#) 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.

Artikel 5 Natuur

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Natuur' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a behoud, herstel en/of ontwikkeling van natuur, landschapselementen en landschapswaarden;
- b verharde en onverharde paden;
- c water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- d extensief recreatief medegebruik.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Gebouwen

Op deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

5.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Op deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd waarvan de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 3 m.

5.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in [artikel 5.2.1](#) voor het bouwen van gebouwen ten behoeve van de bestemming, met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a de oppervlakte per gebouw niet meer mag bedragen dan 25 m²;
- b het aantal gebouwen mag niet meer bedragen dan 1 per 8 ha. natuurgebied aaneengesloten eigendom;
- c de goothoogte mag niet meer bedragen dan 3 m;
- d de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 6 m;
- e er is sprake van een zorgvuldige landschappelijke inpassing.

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

5.4.1 Omgevingsvergunning

Het is verboden op of in de gronden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegd gezag de volgende werken, geen bouwwerkzaamheden 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 herprofilieren 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.

5.4.2 Toelaatbaarheid

De in [artikel 5.4.1](#) 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.

5.4.3 Uitzonderingen

Het in [artikel 5.4.1](#) vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:

- a mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende (omgevings)vergunning;
- b behoren tot het normale onderhoud, beheer en gebruik van de gronden.

Artikel 6 Tuin

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor tuinen, groenvoorzieningen en verhardingen bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen.

6.2 Bouwregels

6.2.1 Gebouwen

Op deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd. Uitzondering hierop is het herbouwen van bestaande aan- en uitbouwen en bijgebouwen onder de voorwaarde dat:

- a de oppervlakte en de bouwhoogte van het gebouw niet meer mag bedragen dan de bestaande oppervlakte en bouwhoogte, en;
- b het gebouw op dezelfde plek wordt herbouwd.

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 vlaggenmasten mag niet meer bedragen dan 6 m.
- c De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag niet meer bedragen dan 3 m.
- d Het bouwen van overkappingen en/of carports is niet toegestaan, met uitzondering van het herbouwen van bestaande overkappingen en/of carports onder de voorwaarde dat:
 - 1 de bouwhoogte en oppervlakte niet meer mag bedragen dan de bestaande bouwhoogte en oppervlakte, en;
 - 2 het gebouw op dezelfde plek wordt herbouwd.

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 parkeervoorzieningen;
- d groenvoorzieningen;
- e speelvoorzieningen;
- f kunstobjecten;
- g water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- h nutsvoorzieningen,
- i brandveiligheids- en blusvoorzieningen;
- j ter plaatse van de aanduiding 'geluidsscherm' zijn tevens geluidswerende voorzieningen toegestaan.

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.
- c Ter plaatse van de aanduiding 'geluidsscherm' mag de bouwhoogte niet meer bedragen dan 4,5 m.

7.3 Specifieke gebruiksregels

7.3.1 Geluidsscherm

- a Het is verboden de (nieuw aan te leggen) wegen in gebruik te nemen, indien de geluidswerende voorzieningen, ter plaatse van de in bijlage 2 bij de regels gevoegde afbeelding, niet met inachtneming van de voorwaarden die in bijlage 2 alsmede het akoestisch onderzoek d.d. zijn vastgelegd, zijn gerealiseerd. Het is voorts verboden het gebruik van de (nieuw aan te leggen) wegen voort te zetten, indien en zodra de geluidswerende voorzieningen zodanig worden gewijzigd dat niet meer aan bijlage 2 wordt voldaan of deze geheel of gedeeltelijk worden verwijderd.
- a Het bepaalde in artikel 7.3.1 onder a is niet van toepassing, indien het oprichten van het betreffende geluidsscherm uit het oogpunt van milieuwet- en regelgeving niet langer noodzakelijk is ofwel inmiddels gerealiseerd is.

7.3.2 Stil asfalt

- a Het is verboden de (nieuw aan te leggen) wegen in gebruik te nemen, voor zover stil asfalt ter plaatse van de in bijlage 3 bij de regels gevoegde afbeelding, niet met inachtneming van de voorwaarden die in bijlage 3 alsmede het akoestisch onderzoek d.d. niet is aangelegd. Het is voorts verboden het gebruik van de (nieuw aan te leggen) wegen voort te zetten, indien en voorzover het stil asfalt zodanig wordt gewijzigd dat niet meer aan bijlage 3 wordt voldaan of deze geheel of gedeeltelijk is verwijderd.
- b Het bepaalde in artikel 7.3.2 onder a is niet van toepassing, indien het aanleggen van stil asfalt uit het oogpunt van milieuwet- en regelgeving niet langer noodzakelijk is ofwel inmiddels aangelegd is.

7.4 Nadere eisen

- a Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen ten aanzien van de situering en de afmetingen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde.
- b De in artikel 7.4 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.

Artikel 8 Leiding - Gas

8.1 Bestemmingsomschrijving

De op de verbeelding voor "Leiding – Gas" aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de aanleg en instandhouding van ondergrondse hoge druk gastransportleidingen (inclusief voorzieningen) met de daarbij behorende belemmeringenstroken.

8.2 Bouwregels

Op of in de in [artikel 8.1](#) bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van de leiding(en) worden gebouwd. Overige gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn niet toegestaan uit oogpunt van externe veiligheid en energieleveringszekerheid.

8.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van de bouwregels voor het bouwen overeenkomstig de andere daar voorkomende bestemming(en) indien de veiligheid van de betrokken leiding niet wordt geschaad en vooraf schriftelijk advies is ingewonnen bij de betrokken leidingexploitant. Een omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien geen kwetsbare objecten worden toegelaten

8.4 Specifieke gebruikregels

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend: het opslaan van goederen, met uitzondering het opslaan van goederen t.b.v. van inspectie en onderhoud van de gastransportleiding.

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

8.5.1 Omgevingsvergunning

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming Leiding – Gas zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van burgemeester en wethouders de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, of de volgende werkzaamheden uit te voeren:

- a het aanbrengen en rooien van diepwortelende beplantingen en bomen;
- b het aanleggen van wegen of paden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- c het indrijven van voorwerpen in de bodem, zoals lichtmasten, wegwijzers en ander straatmeubilair;
- d het uitvoeren van grondbewerkingen, waartoe worden gerekend afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen, ophogen en aanleggen van drainage;
- e het aanleggen, vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren.

8.5.2 Toelaatbaarheid

Een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden kan worden verleend indien de betreffende werken en/of werkzaamheden de belangen van de leiding niet schaden.

8.5.3 Uitzonderingen

Het in [artikel 8.5.1](#) bepaalde verbod is niet van toepassing op werken en/of werkzaamheden:

- a die reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
- b die het normale onderhoud ten aanzien van de leiding en belemmeringenstrook of ten aanzien van de functies van de andere voorkomende bestemming(en) betreffen;
- c zijnde graafwerkzaamheden als bedoeld in de Wet informatie-uitwisseling ondergrondse netten;
- d die mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning.

8.5.4 Advisering over de omgevingsvergunning

Alvorens te beslissen op een aanvraag om een omgevingsvergunning, als bedoeld in [artikel 8.4 onder a](#) wint het bevoegd gezag schriftelijk advies in bij de leidingbeheerder omtrent de vraag of door de

voorgenomen werken of werkzaamheden de belangen van de leiding niet worden geschaad en welke voorwaarden gesteld dienen te worden om eventuele schade te voorkomen.

8.6 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd met toepassing van artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening het plan te wijzigen door de dubbelbestemming 'Leiding – Gas' geheel of gedeeltelijk te doen vervallen, indien is aangetoond dat de noodzaak om de ondergrondse hoge druk gastransportleiding op de betrokken locatie te beschermen, is komen te vervallen.

Artikel 9 Leiding - Riool

9.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Leiding - Riool' aangewezen gronden zijn, naast voor de andere daar voorkomende bestemming, mede bestemd voor de bescherming en instandhouding van een rioolwaterpersleiding.

9.2 Bouwregels

9.2.1 Bouwregels voor de bestemming

Voor het bouwen gelden de volgende bepalingen:

- a ten behoeve van deze bestemming mag uitsluitend worden gebouwd:
 - 1 gebouwen met een bouwhoogte van maximaal 8 m;
 - 2 bouwwerken ten behoeve van de zuivering van rioolwater met een bouwhoogte van maximaal 15 m;
 - 3 overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met een bouwhoogte van maximaal 5 m.
- b ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mag- met inachtneming van de voor de betrokken bestemming(en) geldende (bouw)-regels- uitsluitend worden gebouwd, indien het bouwplan betrekking heeft op vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering.

9.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in [artikel 9.2.1](#), mits het behoud van een veilige ligging en continuïteit van de leidingen zijn gewaarborgd.

9.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

9.4.1 Omgevingsvergunning

Het is verboden op of in de gronden van deze bestemming zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken en/of werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren:

- a het aanleggen van wegen of paden en/of andere oppervlakteverhardingen;
- b het uitvoeren van groundbewerkingen, waartoe worden gerekend afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen, ophogen en aanleggen van drainage, of anderszins wijzigen van het maaiveld of weghoogte;
- c het aanleggen, vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren;
- d het uitvoeren van heiverken of het anderszins indrijven van voorwerpen in de bodem;
- e het aanbrengen van diepwortelende beplanting en/of bomen;
- f het permanent opslaan van goederen.

9.4.2 Toelaatbaarheid

De werken en werkzaamheden, zoals in [artikel 9.4.1](#) bedoeld, zijn slechts toelaatbaar, indien het leidingbelang daardoor niet onevenredig wordt geschaad.

9.4.3 Uitzonderingen

Het in artikel 9.4.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:

- a het normale onderhoud en/of gebruik betreffen overeenkomstig de overige bestemmingen van deze gronden, 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 inwerkingtreding van dit plan.

9.4.4 Advisering over de omgevingsvergunning

Alvorens te beslissen omtrent een omgevingsvergunning als bedoeld in [artikel 9.4.1](#) wint het bevoegde gezag schriftelijk advies in van de leidingbeheerder.

Artikel 10 Waarde - Archeologie

10.1 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.

10.2 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 10.1](#) bedoelde gronden slechts toelaatbaar, indien het betreft:
 - 1 een bouwwerk waarvan de binnen de bestemming gelegen oppervlakte ten hoogste 250 m² bedraagt;
 - 2 een bouwwerk dat (inclusief graafwerkzaamheden) niet dieper dan 15 cm en zonder heiwerkzaamheden kan worden geplaatst.

10.3 Afwijken van de bouwregels

- a Burgemeester en wethouders kunnen afwijken van het bepaalde in [artikel 10.2 onder 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.

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

10.4.1 Omgevingsvergunning

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

- a grondwerkzaamheden dieper dan 15 cm, 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.

10.4.2 Toelaatbaarheid

De werken of werkzaamheden, waarvoor het verbod in [artikel 10.4.1](#) 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.

10.4.3 Uitzonderingen

Het verbod, als bedoeld in [artikel 10.4.1](#), is niet van toepassing indien:

- a de werken die, voor zover deze zijn gelegen binnen deze bestemming, een oppervlakte hebben tot ten hoogste 250 m² of een omvang van ten hoogste 250 m;
- b de werken of werkzaamheden mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende (omgevings)vergunning;
- c de werken reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van in werking treden van het plan;
- d de werken behoren tot het normale onderhoud, beheer en gebruik van de gronden;
- e de werken ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd.

10.5 Wijzigingsbevoegdheid

- a 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:
 - 1 op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn;
 - 2 wel aanwezige archeologische waarden in voldoende mate zijn veilig gesteld.
- b de dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie' toe te kennen aan gronden, grenzend aan deze dubbelbestemming, indien uit archeologisch onderzoek blijkt dat de begrenzing van bedoelde dubbelbestemming, gelet op ter plaatse aanwezig archeologische waarden, aanpassing behoeft.

HOOFDSTUK 3 ALGEMENE REGELS

Artikel 11 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 12 Algemene bouwregels

- 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 bouwwerken als bedoeld in artikel 3.2. 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 hoofdgebouwen te worden voorzien van een kap, waarvan de minimale en de maximale dakhelling niet meer mag bedragen dan respectievelijk 30° en 60°.
- d Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in sub c, en toestaan dat een gebouw zonder kap wordt gebouwd, dan wel met kap waarbij de dakhelling afwijkt van het bepaalde in sub c, mits het in het plan beoogde stedenbouwkundige beeld, zoals dat mede in relatie tot die van de directe omgeving wordt bepaald, niet wordt geschaad.
- e Voor ondergronds bouwen gelden de volgende bepalingen:
- 1 ondergronds bouwen is uitsluitend toegestaan daar waar gebouwen bovengronds zijn 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.

Artikel 13 Algemene gebruiksregels

Onder het 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.

Artikel 15 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 6 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 Flora- en faunawet 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 het bepaalde ten aanzien van het gebruik van aangebouwde bijgebouwen en/of bestaande vrijstaande bijgebouwen bij (bedrijfs)woningen als zelfstandige woonruimte ten behoeve van mantelzorg, onder de voorwaarden dat:
 - 1 er aantoonbaar behoefte bestaat aan mantelzorg in verband met medische, psychische en/of sociale omstandigheden;
 - 2 er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
 - 3 de totale oppervlakte die voor mantelzorg in gebruik wordt genomen niet meer bedraagt dan 65 m² en zich niet uitstrekt tot meer dan één bouwlaag;

- 4 er geen milieuhygiënische belemmeringen zijn;
- 5 gebleken is dat de zelfstandige woonruimte voldoende brandveilig is;
- 6 de aanvrager een schriftelijke verklaring overlegt dat de omgevingsvergunning noodzakelijk is vanuit een oogpunt van mantelzorg;
- 7 de omgevingsvergunning uitsluitend wordt verleend aan de aanvrager en/of hoofdbewoner van de betreffende woning. Deze vergunning is niet overdraagbaar.
- 8 de omgevingsvergunning wordt verleend voor de duur van de periode van de mantelzorg. Na het vervallen van de noodzaak van mantelzorg worden alle voorzieningen ontmanteld die strekken tot de instandhouding van een zelfstandige woonruimte;
- 9 wanneer een aanvraag om een omgevingsvergunning wordt aangevraagd voor een vrijstaand bijgebouw dan dient:
 - als eerste aangetoond te worden dat de woonruimte voor de mantelzorg niet ondergebracht kan worden in het hoofdgebouw;
 - ten tweede aangetoond te worden dat de woonruimte niet ondergebracht kan worden in een aangebouwd bijgebouw;
 - ten derde aangetoond te worden dat de woonruimte niet ondergebracht kan worden in een bestaand vrijstaand bijgebouw.
- j Het gebruik van de gronden voor de voorgevel voor het parkeren of stallen van voertuigen.
- k Er kan worden afgeweken ten behoeve van strijdig gebruik van grond, mits de afwijking niet zal leiden tot een ingrijpende en/of 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 16 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 17 Algemene procedureregels

17.1 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.

17.2 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.

17.3 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 18 Overgangsrecht

18.1 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.

18.2 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 19 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: 'Regels van het bestemmingsplan **Ede, Parklaan**'.