

Regels

bestemmingsplan “3e partiële herziening bestemmingsplan Beschermd Stadsgezicht (veegplan)”

Planstatus: vastgesteld

Datum: 2018-03-05

Plan identificatie: NL.IMRO.0230.PH3BESCHSTADVEEG-VST1

Auteur: GraafJ

1 Inleidende regels	20
Artikel 1 Begrippen	20
1.1 plan:	20
1.2 bestemmingsplan:	20
1.3 aan-huis-verbonden beroep of bedrijf:	20
1.4 aanduiding:	20
1.5 aanduidingsgrens:	20
1.6 aangebouwd bijbehorend bouwwerk	20
1.7 afhaalcentrum:	21
1.8 agrarisch bedrijf:	21
1.9 ambachtelijk en verzorgend bedrijf:	21
1.10 ander bouwwerk:	21
1.11 bar:	21
1.12 bebouwing:	21
1.13 bebouwingspercentage:	21
1.14 bedrijfsvloeroppervlak:	22
1.15 bedrijfswoning:	22
1.16 bestaand:	22
1.17 bestemmingsvlak:	22
1.18 bijbehorend bouwwerk:	22
1.19 bijgebouw:	22
1.20 bijzondere woonvorm:	23
1.21 bouwen:	23
1.22 bouwlaag:	23
1.23 bouwperceel:	23
1.24 bouwperceelgrens:	23

1.25 bouwvlak:	23
1.26 bouwwerk:.....	23
1.27 cultuurgrond:.....	23
1.28 cultuurhistorische waarde:.....	24
1.29 dak:	24
1.30 detailhandel:.....	24
1.31 dienstverlening:	24
1.32 eerste bouwlaag:	24
1.33 erf:	24
1.34 erker:	24
1.35 erotisch getinte vermaaksfunctie:.....	24
1.36 evenement:	25
1.37 gebouw:	25
1.38 gebruiksoppervlakte:.....	25
1.39 geluidszoneringsplichtige inrichting:.....	25
1.40 grondgebonden agrarische bedrijfsvoering:	25
1.41 hoofdgebouw:	25
1.42 horecabedrijf:	26
1.43 intensief kwekerijbedrijf:.....	26
1.44 intensief veehouderijbedrijf:	26
1.45 kampeermiddel:	26
1.46 kantoor:	26
1.47 kap:	27
1.48 kas:.....	27
1.49 kavel:	27
1.50 kruis:	27
1.51 landschappelijke waarden:.....	27

1.52 luifel:.....	27
1.53 maatschappelijke voorzieningen:.....	27
1.54 meetverschil:	27
1.55 monumentencommissie:.....	28
1.56 natuurwaarde:.....	28
1.57 niet-grondgebonden agrarische bedrijfsvoering:.....	28
1.58 nutsvoorziening:	28
1.59 ondergeschikte detailhandel:	28
1.60 ondergeschikte horeca:	28
1.61 overkapping:.....	28
1.62 peil:	29
1.63 perceelgrens:	29
1.64 perifere detailhandel:.....	29
1.65 prieel:.....	29
1.66 productiegebonden detailhandel:.....	29
1.67 prostitutie:	29
1.68 relatie:	29
1.69 rijstrook:	29
1.70 ring:.....	30
1.71 risicovolle inrichting:	30
1.72 seksinrichting:.....	30
1.73 stacaravan:	30
1.74 verkoopvloeroppervlakte:	30
1.75 vesting:	30
1.76 voorgevel:	31
1.77 voorgevelrooilijn:.....	31
1.78 vrijstaand bijbehorend bouwwerk:	31

1.79 vuurwerkbedrijf:	31
1.80 weg:	31
1.81 woning/wooneenheid:	31
Artikel 2 Wijze van meten	31
2.1 de dakhelling:	31
2.2 de goothoogte van een bouwwerk:	31
2.3 de inhoud van een bouwwerk:	32
2.4 de bouwhoogte van een bouwwerk:	32
2.5 de oppervlakte van een bouwwerk:	32
2.6 het bebouwd oppervlak van een bouwperceel:	32
2 Bestemmingsregels	33
Artikel 3 Agrarisch - Bedrijf	33
3.1 Bestemmingsomschrijving	33
3.2 Bouwregels	33
3.2.1 Bedrijfsgebouwen en overkappingen	33
3.2.2 Bedrijfswoning en bijbehorende bouwwerken	33
3.2.3 Andere bouwwerken	34
3.3 Nadere eisen	34
3.4 Specifieke gebruiksregels	34
3.5 Afwijken van de gebruiksregels	35
3.5.1 Bevoegdheid	35
3.5.2 Toetsingscriteria	35
3.6 Wijzigingsbevoegdheid	35
3.6.1 Functieverandering ten behoeve van wonen	35
3.6.2 Omschakeling van agrarisch bedrijf naar wonen	36
3.6.3 Omschakeling van agrarisch bedrijf naar niet-agrarisch bedrijf	36
Artikel 4 Agrarisch - Cultuurgrond	37

4.1 Bestemmingsomschrijving.....	37
4.2 Bouwregels	37
4.2.1 Gebouwen en overkappingen	37
4.2.2 Andere bouwwerken	37
4.3 Nadere eisen.....	37
Artikel 5 Agrarisch - Glastuinbouw	38
5.1 Bestemmingsomschrijving.....	38
5.2 Bouwregels	38
5.2.1 Bedrijfsgebouwen, kassen en overkappingen.....	38
5.2.2 Andere bouwwerken	38
5.3 Nadere eisen.....	39
5.4 Afwijken van de bouwregels	39
5.4.1 Bevoegdheid.....	39
5.4.2 Toetsingscriteria	39
5.5 Specifieke gebruiksregels	39
Artikel 6 Agrarisch met waarden.....	40
6.1 Bestemmingsomschrijving.....	40
6.2 Bouwregels	40
6.2.1 Gebouwen en overkappingen	40
6.2.2 Andere bouwwerken	40
6.3 Nadere eisen.....	40
6.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden	40
6.4.1 Vergunningplicht	40
6.4.2 Uitzondering.....	41
6.4.3 Toetsingscriteria	41
Artikel 7 Bedrijf.....	41

7.1 Bestemmingsomschrijving.....	41
7.2 Bouwregels	41
7.2.1 Bedrijfsgebouwen en overkappingen.....	41
7.2.2 Bedrijfswoningen en bijbehorende bouwwerken	42
7.2.3 Andere bouwwerken	42
7.3 Nadere eisen.....	42
7.4 Afwijken van de bouwregels	43
7.4.1 Bevoegdheid.....	43
7.4.2 Toetsingscriteria	43
7.5 Specifieke gebruiksregels	43
7.6 Afwijken van de gebruiksregels.....	43
7.6.1 Bevoegdheid.....	43
7.6.2 Toetsingscriteria	44
Artikel 8 Bedrijf - Nutsvoorziening	44
8.1 Bestemmingsomschrijving.....	44
8.2 Bouwregels	44
8.2.1 Gebouwen en overkappingen	44
8.2.2 Andere bouwwerken	45
8.3 Nadere eisen.....	45
Artikel 9 Centrum	45
9.1 Bestemmingsomschrijving.....	45
9.2 Bouwregels	46
9.2.1 Gebouwen en overkappingen	46
9.2.2 Andere bouwwerken	46
9.3 Nadere eisen.....	46
9.4 Specifieke gebruiksregels	46
9.5 Afwijken van de gebruiksregels.....	47

9.5.1 Bevoegdheid.....	47
9.5.2 Toetsingscriteria	47
Artikel 10 Detailhandel.....	47
10.1 Bestemmingsomschrijving.....	47
10.2 Bouwregels	48
10.2.1 Gebouwen en overkappingen	48
10.2.2 Andere bouwwerken	48
10.3 Nadere eisen.....	48
10.4 Specifieke gebruiksregels	49
Artikel 11 Detailhandel - Tuincentrum	49
11.1 Bestemmingsomschrijving.....	49
11.2 Bouwregels	49
11.2.1 Gebouwen en overkappingen	49
11.2.2 Andere bouwwerken	50
11.3 Nadere eisen.....	50
11.4 Wijzigingsbevoegdheid.....	50
11.4.1 Bevoegdheid.....	50
11.4.2 Toetsingscriteria	50
Artikel 12 Dienstverlening	51
12.1 Bestemmingsomschrijving.....	51
12.2 Bouwregels	51
12.2.1 Gebouwen en overkappingen	51
12.2.2 Andere bouwwerken	51
12.3 Nadere eisen.....	51
12.4 Specifieke gebruiksregels	52
Artikel 13 Gemengd - 1.....	52
13.1 Bestemmingsomschrijving.....	52

13.2 Bouwregels	52
13.2.1 Gebouwen en overkappingen	52
13.2.2 Andere bouwwerken	53
13.3 Nadere eisen.....	53
13.4 Specifieke gebruiksregels	53
13.5 Afwijken van de gebruiksregels.....	54
13.5.1 Bevoegdheid	54
13.5.2 Toetsingscriteria	54
Artikel 14 Gemengd - 2.....	54
14.1 Bestemmingsomschrijving.....	54
14.2 Bouwregels	54
14.2.1 Gebouwen en overkappingen	54
14.2.2 Andere bouwwerken	55
14.3 Nadere eisen.....	55
14.4 Specifieke gebruiksregels	55
Artikel 15 Groen	55
15.1 Bestemmingsomschrijving.....	55
15.2 Bouwregels	56
15.2.1 Gebouwen en overkappingen	56
15.2.2 Andere bouwwerken	56
15.3 Nadere eisen.....	56
15.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden	56
15.4.1 Vergunningplicht	56
15.4.2 Uitzondering.....	57
15.4.3 Toetsingscriteria	57
Artikel 16 Groen - Houtwal.....	57

16.1 Bestemmingsomschrijving.....	57
16.2 Bouwregels	57
16.2.1 Gebouwen en overkappingen	57
16.2.2 Andere bouwwerken	58
16.3 Nadere eisen.....	58
16.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden	58
16.4.1 Vergunningplicht	58
16.4.2 Uitzondering	58
16.4.3 Toetsingscriteria	58
Artikel 17 Horeca	59
17.1 Bestemmingsomschrijving.....	59
17.2 Bouwregels	59
17.2.1 Gebouwen en overkappingen	59
17.2.2 Andere bouwwerken	59
17.3 Nadere eisen.....	59
17.4 Specifieke gebruiksregels	60
Artikel 18 Maatschappelijk.....	60
18.1 Bestemmingsomschrijving.....	60
18.2 Bouwregels	60
18.2.1 Gebouwen	60
18.2.2 Andere bouwwerken	61
18.3 Nadere eisen.....	61
18.4 Specifieke gebruiksregels	61
Artikel 19 Maatschappelijk - Begraafplaats.....	61
19.1 Bestemmingsomschrijving.....	61
19.2 Bouwregels	62

19.2.1 Gebouwen	62
19.2.2 Andere bouwwerken	62
19.3 Nadere eisen.....	62
Artikel 20 Maatschappelijk - Onderwijs	62
20.1 Bestemmingsomschrijving.....	62
20.2 Bouwregels	62
20.2.1 Gebouwen en overkappingen	63
20.2.2 Andere bouwwerken	63
20.3 Nadere eisen.....	63
20.4 Specifieke gebruiksregels	63
Artikel 21 Maatschappelijk - Religie	63
21.1 Bestemmingsomschrijving.....	63
21.2 Bouwregels	64
21.2.1 Gebouwen en overkappingen	64
21.2.2 Andere bouwwerken	64
21.3 Nadere eisen.....	64
21.4 Specifieke gebruiksregels	64
Artikel 22 Recreatie	65
22.1 Bestemmingsomschrijving.....	65
22.2 Bouwregels	65
22.2.1 Gebouwen en overkappingen	65
22.2.2 Andere bouwwerken	65
22.3 Nadere eisen.....	65
Artikel 23 Recreatie - Volkstuin	66
23.1 Bestemmingsomschrijving.....	66
23.2 Bouwregels	66
23.2.1 Gebouwen en overkappingen	66

23.2.2 Andere bouwwerken	66
23.3 Nadere eisen.....	66
23.4 Afwijken van de bouwregels	67
23.4.1 Bevoegdheid.....	67
23.4.2 Toetsingscriteria	67
Artikel 24 Sport.....	67
24.1 Bestemmingsomschrijving.....	67
24.2 Bouwregels	67
24.2.1 Gebouwen en overkappingen	68
24.2.2 Andere bouwwerken.....	68
24.3 Nadere eisen.....	68
24.4 Specifieke gebruiksregels	68
Artikel 25 Tuin	68
25.1 Bestemmingsomschrijving.....	68
25.2 Bouwregels	69
25.2.1 Bijbehorende bouwwerken en overkappingen.....	69
25.2.2 Erkers.....	69
25.2.3 Andere bouwwerken.....	69
25.3 Nadere eisen.....	70
25.4 Afwijken van de bouwregels	70
25.4.1 Bevoegdheid.....	70
25.4.2 Toetsingscriteria	70
Artikel 26 Verkeer.....	70
26.1 Bestemmingsomschrijving.....	70
26.2 Bouwregels	71
26.2.1 Gebouwen	71
26.2.2 Andere bouwwerken.....	71

26.3 Nadere eisen.....	71
26.4 Specifieke gebruiksregels	71
Artikel 27 Verkeer - Parkeren	71
27.1 Bestemmingsomschrijving.....	71
27.2 Bouwregels	72
27.2.1 Gebouwen	72
27.2.2 Andere bouwwerken	72
27.3 Nadere eisen.....	72
Artikel 28 Verkeer - Verblijfsgebied	72
28.1 Bestemmingsomschrijving.....	72
28.2 Bouwregels	73
28.2.1 Gebouwen	73
28.2.2 Andere bouwwerken	73
28.3 Nadere eisen.....	73
Artikel 29 Water	74
29.1 Bestemmingsomschrijving.....	74
29.2 Bouwregels	74
29.2.1 Gebouwen en overkappingen	74
29.2.2 Andere bouwwerken	74
29.3 Nadere eisen.....	74
Artikel 30 Wonen.....	75
30.1 Bestemmingsomschrijving.....	75
30.2 Bouwregels	75
30.2.1 Hoofdgebouwen	75
30.2.2 Bijbehorende bouwwerken	75
30.2.3 Andere bouwwerken	76
30.3 Nadere eisen.....	76

30.4 Specifieke gebruiksregels	76
Artikel 31 Wonen - Bijzondere woonvorm	77
31.1 Bestemmingsomschrijving	77
31.2 Bouwregels	78
31.2.1 Gebouwen en overkappingen	78
31.2.2 Bijbehorende bouwwerken	78
31.2.3 Andere bouwwerken	78
31.3 Nadere eisen	78
31.4 Specifieke gebruiksregels	79
Artikel 32 Leiding - Riool	79
32.1 Bestemmingsomschrijving	79
32.2 Bouwregels	79
32.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden	79
32.3.1 Vergunningplicht	79
32.3.2 Uitzondering	79
32.3.3 Toetsingscriteria	80
32.4 Wijzigingsbevoegdheid	80
Artikel 33 Waarde - Archeologie - 1	80
33.1 Bestemmingsomschrijving	80
33.2 Bouwregels	80
33.2.1 Algemeen	80
33.2.2 Advies archeoloog	81
33.2.3 Uitzondering bouwregels	81
33.3 Nadere eisen	81
33.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden	82
33.4.1 Algemeen	82

33.4.2 Uitzonderingen	82
33.4.3 Beoordelingscriteria	82
33.4.4 Voorwaarden.....	83
33.5 Wijzigingsbevoegdheid.....	83
Artikel 34 Waarde - Archeologie - 2	83
34.1 Bestemmingsomschrijving.....	83
34.2 Bouwregels	84
34.2.1 Algemeen.....	84
34.2.2 Advies archeoloog	84
34.2.3 Uitzondering bouwregels	84
34.3 Nadere eisen.....	85
34.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden	85
34.4.1 Algemeen.....	85
34.4.2 Uitzonderingen	85
34.4.3 Beoordelingscriteria	86
34.4.4 Voorwaarden.....	86
34.4.5 Wijzigingsbevoegdheid.....	86
Artikel 35 Waarde - Archeologie - 3	87
35.1 Bestemmingsomschrijving.....	87
35.2 Bouwregels	87
35.2.1 Algemeen.....	87
35.2.2 Advies archeoloog	88
35.2.3 Uitzondering bouwregels	88
35.3 Nadere eisen.....	88
35.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden	88
35.4.1 Algemeen.....	88

35.4.2 Uitzonderingen	89
35.4.3 Beoordelingscriteria	89
35.4.4 Voorwaarden.....	89
35.5 Wijzigingsbevoegdheid.....	90
Artikel 36 Waarde - Beschermd stadsgezicht.....	90
36.1 Bestemmingsomschrijving.....	90
36.2 Bouwregels	91
36.2.1 Voorrangsregel	91
36.2.2 Gebouwen	91
36.2.3 Stadsmuur	92
36.2.4 Muur	92
36.2.5 Tuinmuur	92
36.2.6 Vloedmuur	92
36.2.7 Erf	92
36.3 Afwijken van de bouwregels	92
36.3.1 Bevoegdheid.....	92
36.3.2 Toetsingscriteria	93
36.4 Specifieke gebruiksregels	94
36.5 Afwijken van de gebruiksregels.....	94
36.5.1 Bevoegdheid.....	94
36.5.2 Toetsingscriteria	94
36.6 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden	95
36.6.1 Vergunningplicht	95
36.6.2 Uitzondering.....	95
36.6.3 Toetsingscriteria	95
Artikel 37 Waterstaat - Waterkering	95

37.1 Bestemmingsomschrijving.....	95
37.2 Bouwregels	96
37.2.1 Gebouwen en overkappingen	96
37.2.2 Andere bouwwerken	96
37.3 Afwijken van de bouwregels	96
3 Algemene regels	97
Artikel 38 Anti-dubbeltelregel	97
Artikel 39 Algemene bouwregels	97
39.1 Overschrijding bouwgrenzen.....	97
39.2 Meetverschil	97
39.3 Parkeer-, laad- en losruimte	97
39.3.1 Parkeerruimte	97
39.3.2 Laad- en losruimte.....	98
39.3.3 Afwijken.....	98
39.3.4 Parkeerfonds	98
39.3.5 Nadere eisen.....	98
Artikel 40 Algemene gebruiksregels.....	98
40.1 Bijzonder gebruiksverbod.....	98
40.2 Strijdig gebruik - functiewijziging met grotere parkeerbehoefte.....	99
40.2.1 Parkeerruimte	99
40.2.2 Afwijken.....	99
40.2.3 Parkeerfonds	99
40.2.4 Nadere eisen.....	99
Artikel 41 Algemene aanduidingsregels	100
41.1 Aantal woningen.....	100
Artikel 42 Algemene afwijkingsregels	100
42.1 Bevoegdheid	100

42.2 Toetsingscriteria	100
Artikel 43 Algemene wijzigingsregels	101
43.1 Bevoegdheid	101
43.2 Toetsingscriteria	103
Artikel 44 Algemene procedureregels.....	103
44.1 Wijzigingsbevoegdheid.....	103
Artikel 45 Overige regels	103
45.1 Uitsluiting aanvullende werking Bouwverordening	103
45.2 Relatiebepaling.....	103
4 Overgangs- en slotregels	105
Artikel 46 Overgangsrecht.....	105
46.1 Overgangsregels bouwwerken	105
46.2 Overgangsregels gebruik	105
Artikel 47 Slotregel	105

1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels worden verstaan onder:

1.1 plan:

de **3e partiele herziening bestemmingsplan Beschermd Stadsgezicht (veegplan) met identificatienummer NL.IMRO.0230.PH3BESCHSTADVEEG-VST1** van de gemeente Elburg;

1.2 bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten ~~als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0230.BPBESCHSTAD2010-VST1~~ met de bijbehorende regels en **de daarbij behorende** bijlagen;

1.3 aan-huis-verbonden beroep of bedrijf:

een beroep of bedrijf aan huis dat op kleine schaal in een woning wordt uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate haar woonfunctie behoudt en de desbetreffende beroeps- of bedrijfsuitoefening een ruimtelijke uitstraling heeft die in overeenstemming is met de woonfunctie ter plaatse. Onder een aan-huis-verbonden beroep of bedrijf wordt in geen geval verstaan het exploiteren van een seksinrichting in welke vorm dan ook;

1.4 aanduiding:

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

1.5 aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

1.6 aangebouwd bijbehorend bouwwerk

een bijbehorend bouwwerk, grenzend aan dan wel rechtstreeks toegankelijk vanuit het hoofdgebouw;

1.7 afhaalcentrum:

een bedrijf voor het verstrekken aan de gebruiker van maaltijden zonder consumptie ter plaatse, het accent ligt op de verkoop van ter plaatse bereide etenswaren;

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;

1.9 ambachtelijk en verzorgend bedrijf:

- a. een bedrijf voor de uitoefening van producerende en/of verzorgende ambachten, met uitzondering van detailhandelsambachten en garagebedrijven, waar - voor een belangrijk deel in handwerk - goederen worden vervaardigd, verwerkt, bewerkt, geïnstalleerd of hersteld, voornamelijk direct ten behoeve van de uiteindelijke gebruiker en/of gebruiker en welke wordt gekenmerkt door hetgeen is vermeld onder b;
- b. een bedrijf waarvan de uitoefening plaatsheeft onder (één van) de volgende omstandigheden:
 - 1. het productieproces, wordt grotendeels met de hand of althans niet in hoofdzaak gemechaniseerd of met behulp van werktuigen die door energiebronnen buiten de menselijke arbeidskracht worden aangedreven, uitgevoerd;
 - 2. voor zover van laatstbedoelde werktuigen gebruik wordt gemaakt, zijn deze als ongeschikt te beschouwen aan de menselijke handvaardigheid;

1.10 ander bouwwerk:

een bouwwerk, geen gebouw en geen overkapping zijnde;

1.11 bar:

een horecabedrijf dan wel een onderdeel van een horecabedrijf waar de bedrijfsuitoefening hoofdzakelijk is gericht op het tegen vergoeding verstrekken van dranken, met een in het algemeen hoge bezoekersfrequentie gedurende de avond en een deel van de nacht, waarbij de bedrijvigheid zich voornamelijk binnen de lokaliteit verstrekt;

1.12 bebouwing:

één of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde;

1.13 bebouwingspercentage:

een aangegeven percentage, dat de grootte van het deel van een terrein aangeeft dat maximaal mag worden bebouwd;

1.14 bedrijfsvloeroppervlak:

de totale vloeroppervlakte van de ruimte binnen een functie die wordt gebruikt voor een aan-huis-verbonden beroep of bedrijf, inclusief opslag- en administratieruimten en dergelijke;

1.15 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;

1.16 bestaand:

- a. ten aanzien van de bij of krachtens de Woningwet of de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht **legaal** aanwezige bouwwerken en werkzaamheden:

bestaand ten tijde van ~~de eerste terinzagelegging~~ **inwerkingtreding** van het plan;

- b. ten aanzien van het overige **legaal** gebruik:

bestaand ten tijde van ~~het van kracht worden~~ **inwerkingtreding** van het plan;

1.16a bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak;

1.17 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.18 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;

1.19 bijgebouw:

een op zichzelf staand, al dan niet vrijstaand, niet voor bewoning bestemd, maar ten dienste van de bijbehorende bestemming, gebouw;

1.20 bijzondere woonvorm:

een (gedeelte van een) gebouw, dat dient om te voorzien in een aangepaste woonbehoefte, bijvoorbeeld ten behoeve van personen voor wie de normale woonvoorzieningen niet passend of toereikend zijn, zoals mensen met een beperking, of anderszins verzorgingsbehoevenden;

1.21 bouwen:

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

1.22 bouwlaag:

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

1.23 bouwperceel:

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

1.24 bouwperceelgrens:

een grens van een bouwperceel;

1.25 bouwvlak:

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

1.26 bouwwerk:

elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct, hetzij indirect met de grond is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond;

1.27 cultuurgrond:

grasland, akkerbouw- en tuinbouwgronden;

1.28 cultuurhistorische waarde:

de aan een bouwwerk of een gebied toegekende waarde, gekenmerkt door het beeld dat is ontstaan door het gebruik dat de mens in de loop van de geschiedenis van het bouwwerk of dat gebied heeft gemaakt, architectonische waarde wordt hieronder mede begrepen;

1.29 dak:

iedere boven beëindiging van een gebouw;

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.

Onder detailhandel wordt niet verstaan een afhaalcentrum.

1.31 dienstverlening:

het verlenen van economische en maatschappelijke diensten aan derden, evenwel met uitzondering van een garagebedrijf en een seksinrichting;

1.32 eerste bouwlaag:

de bouwlaag op de begane grond;

1.33 erf:

de oppervlakte van het bouwperceel voorzover achter de voorgevel van het hoofdgebouw gelegen, niet meegerekend de oppervlakte van het hoofdgebouw;

1.34 erker:

een hoek- of rondvormig uitgebouwd deel van een hoofdgebouw, bouwkundig bestaande uit een constructie met een overwegende transparante uitstraling;

1.35 erotisch getinte vermaaksfunctie:

een vermaaksfunctie, welke is gericht op het doen plaatsvinden van voorstellingen en/of vertoningen van porno-erotische aard, waaronder begrepen een seksbioscoop, een seksclub en een seksautomatenhal;

1.36 evenement:

een publieke activiteit met een tijdelijk, plaatsgebonden en van het reguliere gebruik afwijkend karakter, plaatsvindend in de openlucht of in tijdelijke onderkomens en in het algemeen bedoeld ter ontspanning en/of vermaak, waaronder begrepen commerciële, culturele, religieuze, recreatieve en/of sportieve of daarmee gelijk te stellen activiteiten, zoals markten, braderieën, beurzen, kermissen, festiviteiten, wedstrijden, bijeenkomsten, festivals, e.d.;

1.37 gebouw:

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

1.38 gebruiksoppervlakte:

de bruikbare vloeroppervlakte, geschikt voor het beoogde gebruik. Dit is het totale vloeroppervlak tussen de omsluitende wanden van de gebruiksfunctie minus de vaste obstakels van enige omvang:

- a. dragende binnenwanden, schalmgat, vide, liftschacht als oppervlakte groter dan 4 m²
- b. vloeroppervlakte met een vrije hoogte kleiner dan 1,5 meter (maar wel de vloer onder een trap of hellingbaan meetellen)
- c. een trapgat, liftschacht of vide, indien de oppervlakte daarvan groter is dan 4 m²
- d. een vrijstaande bouwconstructie, niet zijnde een trap, en een leidingschacht, indien de horizontale doorsnede daarvan groter is dan 0,5 m²

Bij de bepaling van de grenslijn, dient een incidentele nis of uitsparing en een incidenteel uitspringend bouwdeel te worden genegeerd, voor zover het grondvlak daarvan kleiner is dan 0,5 m²;

1.39 geluidszoneringsplichtige inrichting:

een inrichting bij welke ingevolge de Wet geluidhinder rondom het terrein van vestiging in een bestemmingsplan een geluidszone moet worden vastgesteld;

1.40 grondgebonden agrarische bedrijfsvoering:

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

1.41 hoofdgebouw:

een gebouw dat op een bouwperceel door zijn constructie, afmetingen of functie als belangrijkste bouwwerk valt aan te merken en waarin de hoofdfunctie ingevolge de bestemming is of wordt ondergebracht;

1.42 horecabedrijf:

een bedrijf waar bedrijfsmatig dranken en etenswaren voor gebruik ter plaatse worden verstrekt en/of waarin bedrijfsmatig logies worden verstrekt, al dan niet in combinatie met een vermaaksfunctie, met uitzondering van een erotisch getinte vermaaksfunctie, in de vorm van:

1. horecabedrijf categorie 1: een horecabedrijf dat is gericht op het gebruik uitsluitend ter plaatse verstrekken van maaltijden en dranken, zoals een restaurant of een bistro;
2. horecabedrijf categorie 2: een horecabedrijf dat is gericht op het verstrekken van kleine eetwaren, al dan niet in combinatie met dranken, met inbegrip van een snackbar en een ijssalon;
3. horecabedrijf categorie 3: een horecabedrijf dat is gericht op gebruik van dranken ten behoeve van het gebruik ter plaatse, zoals een café, bar of nachtclub;
4. horecabedrijf categorie 4: een horecabedrijf dat is gericht op het verstrekken van nachtverblijf en/of het ter plaatse nuttigen van voedsel en dranken en/of het exploiteren van een zaalaccommodatie, zoals een hotel;

1.43 intensief kwekerijbedrijf:

een agrarisch bedrijf met een in hoofdzaak niet-grondgebonden agrarische bedrijfsvoering in de vorm van het telen van gewassen, zoals een champignonkwekerij, een witlofkwekerij of een combinatie van deze bedrijfstvormen, alsmede naar de aard daarmee gelijk te stellen bedrijfstvormen met (nagenoeg) geen gebruik van daglicht;

1.44 intensief veehouderijbedrijf:

een agrarisch bedrijf met een in hoofdzaak niet-grondgebonden agrarische bedrijfsvoering in de vorm van het houden van dieren, zoals een rundveemesterij (exclusief vetweiderij), een varkens-, vleeskalver-, geiten-, pluimvee- of pelsdierhouderij of een combinatie van deze bedrijfstvormen, alsmede naar de aard daarmee gelijk te stellen bedrijfstvormen en (nagenoeg) geen weidegang;

1.45 kampeermiddel:

een tent, een tentwagen, een kampeerauto, een caravan of een stacaravan, dan wel enig ander daarmee vergelijkbaar voertuig of onderkomen, dat geheel of ten dele is bestemd of opgericht dan wel wordt of kan worden gebruikt voor recreatief nachtverblijf;

1.46 kantoor:

een gebouw dat dient voor de uitoefening van administratieve werkzaamheden en werkzaamheden die verband houden met het doen functioneren van (semi)overheidsinstellingen, het bankwezen, en naar de aard daarmee gelijk te stellen instellingen;

1.47 kap:

een dak met een zekere helling;

1.48 kas:

een bouwwerk, niet zijnde een tunnelkas of een naar de aard daarmee vergelijkbaar bouwwerk, waarvan de wanden en het dak geheel of grotendeels bestaan uit glas of ander lichtdoorlatend materiaal, dienend tot het kweken van groente, vruchten, bloemen of planten;

1.49 kavel:

een afgebakend stuk grond dat een kadastraal geheel vormt;

1.50 kruis:

het gebied dat grenst aan de Beekstraat, Vischpoortstraat en Jufferenstraat voor zover gelegen binnen de vesting;

1.51 landschappelijke waarden:

het belang in geomorfologische (betrekking hebbende op de geologische ontstaanswijze) en landschappelijk-esthetisch opzicht, vooral gericht op de onderlinge samenhang (herkenbaarheid) van deze elementen;

1.52 luifel:

een overkapping zonder eigen wanden behorende bij een gebouw al dan niet gesitueerd tegen één gevel van dat gebouw;

1.53 maatschappelijke voorzieningen:

voorzieningen in de medische, sociale, educatieve, culturele, religieuze en administratieve sfeer en andere vergelijkbare voorzieningen, die een min of meer openbaar karakter hebben, met uitzondering van een seksinrichting, met inbegrip van ondergeschikte horeca ten dienste van de betreffende voorziening;

1.54 meetverschil:

het door de feitelijke terreininrichting aanwezig verschil tussen het beloop van lijnen in het veld en een aangegeven bestemmings- of bouwgrens;

1.55 monumentencommissie:

een commissie van advies en bijstand voor burgemeester en wethouders die bestaat uit onafhankelijke externe (monumenten)deskundigen, of een ander orgaan en/of persoon die daarvoor is aangewezen door het college en/of de gemeenteraad;

1.56 natuurwaarde:

het belang in botanisch, ornithologisch en algemeen zoölogisch opzicht en verder met geologische en bodemkundige waarde, waarbij met name de onderlinge samenhang (ecologie) van belang is;

1.57 niet-grondgebonden agrarische bedrijfsvoering:

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

1.58 nutsvoorziening:

een voorziening ten behoeve van de telecommunicatie en de gas-, water- en elektriciteitsdistributie, alsmede soortgelijke voorzieningen van openbaar nut, waaronder in ieder geval worden begrepen transformatorhuisjes, pompstations, gemalen, telefooncellen en zendmasten;

1.59 ondergeschikte detailhandel:

detailhandel als activiteit die in ruimtelijk, functioneel en inkomens wervend opzicht duidelijk ondergeschikt is aan de volgens het bestemmingsplan toegestane hoofdfunctie. De detailhandelsactiviteit is van zulke beperkte bedrijfsmatige en/of ruimtelijke omvang dat de functie waaraan zij wordt toegevoegd qua aard, omvang en verschijningsvorm, overwegend of nagenoeg geheel als hoofdfunctie duidelijk herkenbaar blijft;

1.60 ondergeschikte horeca:

een niet zelfstandige horecafunctie, welke ondergeschikt is aan en ten dienste staat van de winkelfunctie waar binnen rechtstreeks aan de gebruiker niet-alcoholische dranken alsmede niet ter plaatse bereide kleine etenswaren worden verstrekt, waarbij het accent ligt op de verstrekking van eerder genoemde niet-alcoholische dranken;

1.61 overkapping:

een bouwwerk, geen gebouw zijnde, bestaande uit een eigen constructie met maximaal één wand;

1.62 peil:

de bovenkant van de afgewerkte begane grondvloer;

1.63 perceelgrens:

de scheiding tussen bouwpercelen die niet aan éénzelfde eigenaar behoren dan wel niet door éénzelfde gebruiker worden benut;

1.64 perifere detailhandel:

detailhandel volgens een formule die vanwege de aard en/of omvang van de gevoerde artikelen een groot oppervlak nodig heeft voor de uitstalling, zoals de verkoop van auto's, boten, caravans, tuininrichtingsartikelen, bouwmaterialen, keukens en sanitair, alsmede woninginrichtingsartikelen, waaronder meubelen;

1.65 prieel:

een (halfopen) tuinhuisje;

1.66 productiegebonden detailhandel:

detailhandel in goederen die ter plaatse worden vervaardigd, gerepareerd en/of toegepast in het productieproces, waarbij de detailhandelsfunctie ondergeschikt is aan de productiefunctie;

1.67 prostitutie:

het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen vergoeding;

1.68 relatie:

een figuur dat twee afzonderlijk weergegeven bouwvlakken met elkaar verbindt, zodanig dat voor toepassing van de regels binnen de verbonden bouwvlakken maximaal één afhaalcentrum is toegestaan in maximaal één van die bouwvlakken;

1.69 rijstrook:

een strook van de rijbaan van een weg, welke voldoende plaats biedt aan een enkele rij rijdende motorvoertuigen op meer dan drie wielen, of, indien door middel van markering een bredere strook als rijstrook is aangegeven, die strook;

1.70 ring:

de straten die zijn gelegen buiten het kruis binnen de vesting;

1.71 risicovolle inrichting:

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

1.72 seksinrichting:

een voor het publiek toegankelijke, besloten ruimte waarin bedrijfsmatig of in de omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotisch-/pornografische aard plaatsvinden.

Onder een seksinrichting wordt in ieder geval verstaan: een prostitutiebedrijf, waaronder begrepen een erotische-massagesalon, een seksbioscoop, een seksautomatenhal, een sekstheater of een parenclub, al dan niet in combinatie met elkaar;

1.73 stacaravan:

een caravan die gedurende langere tijd op een kampeerterrein op dezelfde plaats blijft staan en die door zijn plaatsing als bouwwerk is aan te merken;

1.73a standplaats:

het van een vaste plaats op een openbare en in de openlucht gelegen plaats te koop aanbieden, verkopen of afleveren van goederen dan wel diensten, gebruikmakend van fysieke middelen, zoals een kraam, een wagen of een tafel;

1.74 verkoopvloeroppervlakte:

de voor het publiek zichtbare en toegankelijke (besloten) winkelruimte ten behoeve van de functie detailhandel;

1.75 vesting:

het gebied dat bestaat uit de binnenstad van Elburg gelegen binnen de stadsgracht;

1.76 voorgevel:

de naar de weg gekeerde gevel van een gebouw of, indien het een gebouw betreft met meer dan één naar de weg gekeerde gevel, de gevel die door de ligging, de situatie ter plaatse en/of de feitelijke indeling van het gebouw als voorgevel moet worden aangemerkt;

1.77 voorgevelrooilijn:

de denkbeeldige lijn die strak loopt langs de voorgevel van een hoofdgebouw tot aan de perceelgrenzen; op een hoekperceel wordt de zijgevellijn, die naar de weg of het openbaar groen is gekeerd, ook beschouwd als voorgevelrooilijn;

1.78 vrijstaand bijbehorend bouwwerk:

een niet met het hoofdgebouw verbonden bijbehorend bouwwerk;

1.79 vuurwerkbedrijf:

een bedrijf dat is gericht op de vervaardiging of assemblage van vuurwerk of de (detail)handel in vuurwerk c.q. de opslag van vuurwerk, en/of de daarvoor benodigde stoffen;

1.80 weg:

alle voor het openbaar rij- of ander verkeer openstaande wegen of paden, daaronder begrepen de daarin gelegen bruggen en duikers, de tot de wegen of paden behorende bermen en zijkanten, alsmede de aan de weg liggende parkeergelegenheden;

1.81 woning/wooneenheid:

een complex van ruimten, geschikt en bestemd voor de huisvesting van niet meer dan één huishouden, waaronder begrepen eventueel gemeenschappelijk gebruik van bepaalde ruimten;

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 de dakhelling:

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

2.2 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;

2.3 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;

2.4 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;

2.5 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;

2.6 het bebouwd oppervlak van een bouwperceel:

de oppervlakte van alle op een bouwperceel gelegen bouwwerken tezamen.

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

2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Agrarisch - Bedrijf

3.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. agrarische bedrijven met een grondgebonden agrarische bedrijfsvoering;
- b. een bedrijfswoning;

met daaraan ondergeschikt:

- c. nutsvoorzieningen, groenvoorzieningen en water, wegen en paden en parkeervoorzieningen;

met de daar bijbehorende:

- d. gebouwen, overkappingen, andere bouwwerken, tuinen en erven.

3.2 Bouwregels

Het bouwen op de gronden met de bestemming 'Agrarisch - Bedrijf' is aan een aantal regels gebonden.

3.2.1 Bedrijfsgebouwen en overkappingen

- a. Er mogen geen kassen worden gebouwd.
- b. Een bedrijfsgebouw of overkapping mag:
 - 1. niet buiten gronden ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' worden gebouwd;
 - 2. een maximale bouwhoogte hebben die niet groter is dan de ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte (m)' aangegeven bouwhoogte;
 - 3. in afwijking van het bepaalde onder 1. en 2. mag een silo een maximale bouwhoogte hebben die niet groter is dan 8,00 meter.

3.2.2 Bedrijfswoning en bijbehorende bouwwerken

Een bedrijfswoning of bijbehorend bouwwerk mag:

- a. niet buiten gronden ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' worden gebouwd;
- b. niet buiten gronden ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning' worden gebouwd.

Een bedrijfswoning mag:

- a. een inhoud van maximaal 650 m³ hebben;
- b. een maximale goot- en bouwhoogte hebben die niet groter is dan de ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte (m)' aangegeven hoogte.

Bijbehorende bouwwerken voldoen aan de volgende kenmerken:

- a. bijbehorende bouwwerken mogen per hoofdgebouw een gezamenlijke oppervlakte hebben die niet groter is dan;
 - 1. 85 m² bij een perceel kleiner dan 850 m²;
 - 2. 10% van de perceelsoppervlakte bij een perceel gelijk aan of groter dan 850 m² en kleiner dan 1.250 m²;
 - 3. 160 m² bij een perceel gelijk of groter dan 1.250 m²;
 - 4. met dien verstande dat maximaal 50% van het achtererf wordt bebouwd;
 - 5. in afwijking van het bepaalde onder 4. mag op een perceel in ieder geval een bijbehorende bouwwerk van maximaal 6 m² worden gebouwd;
- b. bijbehorende bouwwerken mogen in de perceelgrens worden gebouwd;
- c. aangebouwde bijbehorende bouwwerken mogen een goothoogte hebben die niet groter is dan de bouwhoogte van de vloer van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw, vermeerderd met 0,30 meter;
- d. vrijstaande bijbehorende bouwwerken mogen een goothoogte hebben die niet groter is dan 3,00 meter en een bouwhoogte die niet groter is dan 5,00 meter;
- e. anders dan onder a. tot en met d. is bepaald, geldt dat afwijkingen in maten en afmetingen, zoals die **legaal** bestaan op het moment dat het ontwerp van dit plan ter inzage is gelegd **tijdstip van inwerkingtreding van het plan**, gehandhaafd mogen worden.

3.2.3 Andere bouwwerken

- a. een erf- en terreinafscheiding mag:
 - 1. een bouwhoogte van maximaal 1,00 meter hebben als deze zich vóór de voorgevel of een naar de weg gekeerde zijgevel van een hoofdgebouw en het verlengde daarvan bevindt;
 - 2. een bouwhoogte van maximaal 2,00 meter hebben in andere gevallen;
- b. een overig ander bouwwerk mag een bouwhoogte hebben van maximaal 3,00 meter.

3.3 Nadere eisen

Bij een omgevingsvergunning Het is **het** in bijzondere gevallen mogelijk om aan de plaats en afmetingen van de bebouwing nadere eisen te stellen.

Dit kan indien dit noodzakelijk is:

- a. ter voorkoming van onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden en het woon- en leefklimaat van aangrenzende gronden en bouwwerken;
- b. ter bescherming van de waarden van het beschermd stadsgezicht;
- c. ter waarborging van de verkeersveiligheid;
- d. ter waarborging van de ongestoorde ligging van kabels en leidingen;
- e. ter waarborging van het uitzicht van woningen.

3.4 Specifieke gebruiksregels

Het gebruik van de gronden en bouwwerken met de bestemming 'Agrarisch - Bedrijf' is aan een aantal beperkingen gebonden.

De gronden en bouwwerken mogen niet:

- a. worden gebruikt voor detailhandel, met uitzondering van ter plaatse voortgebrachte producten;
- b. worden gebruikt voor meer dan 1 bedrijfswoning per bedrijf;

- c. worden gebruikt voor bewoning als het een vrijstaand bijbehorend bouwwerk bij een bedrijfswoning of een bedrijfsgebouw betreft;
- d. worden gebruikt als agrarisch bedrijf met een niet-grondgebonden agrarische bedrijfsvoering.

3.5 Afwijken van de gebruiksregels

3.5.1 Bevoegdheid

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 3.4 sub b. in die zin dat een tweede bedrijfswoning wordt toegestaan, mits:

- a. het een agrarisch bedrijf betreft gericht op het houden van dieren;
- b. wordt aangetoond dat een tweede bedrijfswoning noodzakelijk is voor de agrarische bedrijfsvoering met twee volwaardige arbeidskrachten;
- c. op het bedrijf sprake is van een zodanige toezicht vereisende situatie dat het wonen van twee volwaardige arbeidskrachten ter plaatse van het bedrijf noodzakelijk is;
- d. wordt aangetoond dat het gaat om een agrarisch bedrijf met een redelijk zicht op duurzame voortzetting;
- e. de tweede bedrijfswoning wordt gerealiseerd binnen het bouwvlak;
- f. de afstand van de tweede bedrijfswoning tot de eerste bedrijfswoning gerekend tussen de afzonderlijke (zij)gevels maximaal 30,00 meter bedraagt of de afstand tot de bestaande bedrijfsbebouwing maximaal 20,00 meter bedraagt;
- g. voor het overige wordt voldaan aan het bepaalde in lid 3.2.2.

3.5.2 Toetsingscriteria

De omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien de gemeentelijke monumentencommissie om advies is gevraagd en indien hierdoor geen wezenlijke afbreuk wordt gedaan aan:

- a. de waarden van het beschermd stadsgezicht;
- b. het straat- en bebouwingsbeeld;
- c. de woonsituatie;
- d. de milieusituatie;
- e. de verkeersveiligheid;
- f. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

3.6 Wijzigingsbevoegdheid

3.6.1 Functieverandering ten behoeve van wonen

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen voor het splitsen van woningen in twee woningen waarbij een karakteristiek (voormalig) agrarisch bedrijfsgebouw, dat is aangebouwd aan de bestaande bedrijfswoning in gebruik mag worden genomen voor de woonfunctie, mits:

- a. de te splitsen woning een inhoud heeft van minimaal 900 m³;
- b. na splitsing geen verdere vergroting van de gesplitste woningen plaatsvindt;
- c. de bijbehorende bouwwerken zodanig worden gesplitst dat iedere woning maximaal 100 m² krijgt en het meerdere wordt gesloopt, tenzij het monumentale of karakteristieke bebouwing betreft;
- d. in de nabijheid gelegen functies en waarden niet in onevenredige mate in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden geschaad;

- e. de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden niet onevenredig worden geschaad.

3.6.2 Omschakeling van agrarisch bedrijf naar wonen

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen voor het na bedrijfsbeëindiging omzetten van een agrarisch bouwvlak in de bestemmingen 'Wonen' en 'Agrarisch - Cultuurgrond', zonder bouwvlak, waarbij een karakteristiek (voormalig) agrarisch bedrijfsgebouw, dat is aangebouwd aan de bestaande bedrijfswoning in gebruik mag worden genomen voor de woonfunctie, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. het aantal woningen beperkt dient te blijven tot het bestaande aantal woningen;
- b. per woning zijn bijbehorende bouwwerken toegestaan tot een gezamenlijk oppervlakte van 100 m²;
- c. in de nabijheid gelegen functies en waarden niet in onevenredige mate in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden geschaad;
- d. de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden niet onevenredig worden geschaad.

3.6.3 Omschakeling van agrarisch bedrijf naar niet-agrarisch bedrijf

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen voor het na bedrijfsbeëindiging omzetten van een agrarisch bouwvlak in de bestemmingen 'Bedrijf' en 'Agrarisch - Cultuurgrond', zonder bouwvlak, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. het de vestiging van een milieuvriendelijk niet-agrarische bedrijf betreft -waarbij kan worden gedacht aan zuivelverwerking, imkerij, ijsmakerij, riet- en vlechtwerk/rietdekker alsmede opslag van boten of caravans;
- b. er geen sprake is van detailhandel anders dan verkoop van streekeigen producten met maximale oppervlakte van 50 m²;
- c. de gebruiksoppervlakte ten behoeve van de activiteiten binnen de bestaande met een omgevingsvergunning voor het bouwen gebouwde bedrijfsgebouwen, die minimaal gedurende drie jaar in agrarisch gebruik zijn geweest, niet meer bedraagt dan 1.000 m² en het meerdere aan bedrijfsgebouwen, welke niet als monumentaal of karakteristiek kunnen worden aangemerkt, wordt gesloopt;
- d. in aanvulling op het bepaalde onder c mag tevens 250 m² aan nieuwbouw worden gebouwd ten behoeve van de toegestane niet-agrarische bedrijvigheid en/of mag de toegestane maximale maat als genoemd onder c met maximaal 20% worden verruimd, mits er sprake is van een aantoonbare verbetering van de ruimtelijke kwaliteit in en rondom de locatie;
- e. er geen buitenopslag plaatsvindt;
- f. er sprake is van een streekeigen landschappelijke inpassing, waartoe een landschapsplan dient te worden opgesteld;
- g. er geen sprake is van een onevenredige verkeersaantrekkende werking;
- h. voorzien wordt in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein;
- i. in de nabijheid gelegen functies en waarden niet in onevenredige mate in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden geschaad;
- j. de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden niet onevenredig worden geschaad.

Artikel 4 Agrarisch - Cultuurgrond

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Agrarisch - Cultuurgrond' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. agrarische cultuurgrond;
- b. een ijsbaan, ter plaatse van de aanduiding 'ijsbaan';

met daaraan ondergeschikt:

- c. nutsvoorzieningen, groenvoorzieningen en water, ontsluitingswegen en paden;

met de daar bijbehorende:

- d. gebouwen, overkappingen, andere bouwwerken en erven.

4.2 Bouwregels

Het bouwen op de gronden met de bestemming 'Agrarisch - Cultuurgrond' is aan een aantal regels gebonden.

4.2.1 Gebouwen en overkappingen

Als gebouwen mogen uitsluitend gebouwen en overkappingen ten behoeve van onderhoud en beheer en verenigingsgebouwen ten dienste van de ijsbaan worden gebouwd.

Een gebouw of overkapping mag:

- a. niet buiten gronden ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' worden gebouwd;
- b. een goothoogte hebben van maximaal 3,00 meter;
- c. een bouwhoogte hebben van maximaal 4,50 meter.

4.2.2 Andere bouwwerken

- a. een erf- en terreinafscheiding mag een bouwhoogte hebben van maximaal 1,00 meter;
- b. lichtmasten mogen ter plaatse van de aanduiding "ijsbaan" een bouwhoogte hebben van maximaal 8,00 m;
- c. een overig ander bouwwerk mag een bouwhoogte van maximaal 3,00 meter.

4.3 Nadere eisen

Bij een omgevingsvergunning Het is **het** in bijzondere gevallen mogelijk om aan de plaats en afmetingen van de bebouwing nadere eisen te stellen.

Dit kan indien dit noodzakelijk is:

- a. ter voorkoming van onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden en het woon- en leefklimaat van aangrenzende gronden en bouwwerken;
- b. ter bescherming van de waarden van het beschermd stadsgezicht;
- c. ter waarborging van de verkeersveiligheid;

- d. ter waarborging van de ongestoorde ligging van kabels en leidingen;
- e. ter waarborging van het uitzicht van woningen.

Artikel 5 Agrarisch - Glastuinbouw

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Agrarisch - Glastuinbouw' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. agrarische bedrijven in de vorm van akkerbouw- en tuinbouwbedrijven;
- b. een ijsbaan, ter plaatse van de aanduiding 'ijsbaan';

met daaraan ondergeschikt:

- c. nutsvoorzieningen, groenvoorzieningen en water, wegen en paden en parkeervoorzieningen;

met de daar bijbehorende:

- d. gebouwen, overkappingen, andere bouwwerken, tuinen en erven.

5.2 Bouwregels

Het bouwen op de gronden met de bestemming 'Agrarisch - Glastuinbouw' is aan een aantal regels gebonden.

5.2.1 Bedrijfsgebouwen, kassen en overkappingen

- a. Een bedrijfsgebouw, kas of overkapping mag:
 - 1. niet buiten gronden ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' worden gebouwd;
 - 2. een maximale goot- en bouwhoogte hebben die niet groter is dan de ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte (m)' aangegeven hoogte;
- b. Berg-, sorteer- en stookruimten mogen per bedrijf een gezamenlijke oppervlakte hebben van maximaal 100 m²;
- c. Een gebouw ten behoeve van de ijsbaan mag:
 - 1. worden gebouwd ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - ijsbaangebouw';
 - 2. een maximale goothoogte hebben van 2,50 m;
 - 3. een maximale bouwhoogte hebben van 6,00 m
 - 4. een maximale oppervlakte hebben van 130 m².

5.2.2 Andere bouwwerken

- a. een erf- en terreinafscheiding mag:
 - 1. een bouwhoogte van maximaal 1,00 meter hebben als deze zich vóór de voorgevel of een naar de weg gekeerde zijgevel van een hoofdgebouw en het verlengde daarvan bevindt;
 - 2. een bouwhoogte van maximaal 2,00 meter hebben in andere gevallen;

- b. lichtmasten mogen ter plaatse van de aanduiding 'ijsbaan' een bouwhoogte hebben van maximaal 8,00 m;
- c. een overig ander bouwwerk mag een bouwhoogte hebben van maximaal 3,00 meter.

5.3 Nadere eisen

Bij een omgevingsvergunning Het is **het** in bijzondere gevallen mogelijk om aan de plaats en afmetingen van de bebouwing nadere eisen te stellen.

Dit kan indien dit noodzakelijk is:

- a. ter voorkoming van onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden en het woon- en leefklimaat van aangrenzende gronden en bouwwerken;
- b. ter bescherming van de waarden van het beschermd stadsgezicht;
- c. ter waarborging van de verkeersveiligheid;
- d. ter waarborging van de ongestoorde ligging van kabels en leidingen;
- e. ter waarborging van het uitzicht van woningen.

5.4 Afwijken van de bouwregels

5.4.1 Bevoegdheid

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 5.2.1 sub b in die zin dat de oppervlakte wordt vergroot tot maximaal 200 m² per bedrijf.

5.4.2 Toetsingscriteria

De omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien de gemeentelijke monumentencommissie om advies is gevraagd en indien hierdoor geen wezenlijke afbreuk wordt gedaan aan:

- a. de waarden van het beschermd stadsgezicht;
- b. het straat- en bebouwingsbeeld;
- c. de woonsituatie;
- d. de milieusituatie;
- e. de verkeersveiligheid;
- f. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

5.5 Specifieke gebruiksregels

Het gebruik van de gronden en bouwwerken met de bestemming 'Agrarisch - Glastuinbouw' is aan een aantal beperkingen gebonden.

De gronden en bouwwerken mogen niet:

- a. worden gebruikt voor detailhandel, met uitzondering van ter plaatse voortgebrachte producten;
- b. worden gebruikt voor het wonen;
- c. worden gebruikt als agrarisch bedrijf met een niet-grondgebonden agrarische bedrijfsvoering.

Artikel 6 Agrarisch met waarden

6.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. agrarische cultuurgrond;
- b. het behoud en het herstel van de landschappelijke en natuurlijke waarden;

met de daar bijbehorende:

- c. andere bouwwerken, nutsvoorzieningen, groenvoorzieningen en water, ontsluitingswegen en paden.

6.2 Bouwregels

Het bouwen op de gronden met de bestemming 'Agrarisch met waarden' is aan een aantal regels gebonden.

6.2.1 Gebouwen en overkappingen

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen en overkappingen worden gebouwd.

6.2.2 Andere bouwwerken

- a. een erf- en terreinafscheiding mag een bouwhoogte hebben van maximaal 1,00 meter;
- b. een prieel mag uitsluitend worden gebouwd ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - prieel';
- c. een overig ander bouwwerk mag een bouwhoogte van maximaal 3,00 meter.

6.3 Nadere eisen

Bij een omgevingsvergunning Het is **het** in bijzondere gevallen mogelijk om aan de plaats en afmetingen van de bebouwing nadere eisen te stellen.

Dit kan indien dit noodzakelijk is:

- a. ter voorkoming van onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden en het woon- en leefklimaat van aangrenzende gronden en bouwwerken;
- b. ter bescherming van de waarden van het beschermd stadsgezicht;
- c. ter waarborging van de verkeersveiligheid;
- d. ter waarborging van de ongestoorde ligging van kabels en leidingen;
- e. ter waarborging van het uitzicht van woningen.

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

6.4.1 Vergunningplicht

Voor de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden is een omgevingsvergunning vereist:

- a. het ontgronden, bodem verlagen of afgraven, ophogen en egaliseren van gronden;
- b. het wijzigen van het profiel van watergangen en/of waterpartijen, dan wel het graven of dempen daarvan.

6.4.2 Uitzondering

Het bepaalde in lid 6.4.1 is niet van toepassing op werken en werkzaamheden die:

- a. het normale onderhoud betreffen van geringe omvang, gericht op en noodzakelijk voor de instandhouding van de bestemming;
- b. reeds in uitvoering zijn op het moment van ~~het van kracht worden~~ **inwerkingtreding** van dit bestemmingsplan.

6.4.3 Toetsingscriteria

De omgevingsvergunning wordt slechts verleend indien de gemeentelijke monumentencommissie om advies is gevraagd en indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de landschappelijke en natuurlijke waarden van de gronden.

Artikel 7 Bedrijf

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bedrijven die zijn genoemd in bijlage 1 onder de categorieën 1 en 2;
- b. een museum met daar bijbehorende ondergeschikte horeca, ter plaatse van de aanduiding 'museum';
- c. bedrijfswoningen, ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning';

met daaraan ondergeschikt:

- d. nutsvoorzieningen, groenvoorzieningen en water, wegen en paden en parkeervoorzieningen;

met de daar bijbehorende:

- e. gebouwen, overkappingen, andere bouwwerken, tuinen en erven.

7.2 Bouwregels

Het bouwen op de gronden met de bestemming 'Bedrijf' is aan een aantal regels gebonden.

7.2.1 Bedrijfsgebouwen en overkappingen

Een bedrijfsgebouw of overkapping mag:

- a. niet buiten gronden ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' worden gebouwd;
- b. een maximale bouwhoogte hebben die niet groter is dan de ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte (m)' aangegeven bouwhoogte;
- c. een maximale goot- en bouwhoogte hebben die niet groter is dan de ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte (m)' aangegeven hoogte.

7.2.2 Bedrijfswoningen en bijbehorende bouwwerken

Een bedrijfswoning of bijbehorend bouwwerk mag:

- a. niet buiten gronden ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' worden gebouwd;
- b. niet buiten gronden ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning' worden gebouwd.

Een bedrijfswoning mag:

- a. een inhoud van maximaal 650 m³ hebben;
- b. een maximale bouwhoogte hebben die niet groter is dan de ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte (m)' aangegeven bouwhoogte;
- c. een maximale goot- en bouwhoogte hebben die niet groter is dan de ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte (m)' aangegeven hoogte;

Bijbehorende bouwwerken voldoen aan de volgende kenmerken:

- a. bijbehorende bouwwerken mogen per hoofdgebouw een gezamenlijke oppervlakte hebben die niet groter is dan:
 - 1. 85 m² bij een perceel kleiner dan 850 m²;
 - 2. 10% van de perceelsoppervlakte bij een perceel gelijk aan of groter dan 850 m² en kleiner dan 1.250 m²;
 - 3. 160 m² bij een perceel gelijk of groter dan 1.250 m²;
 - 4. met dien verstande dat maximaal 50% van het achtererf wordt bebouwd;
 - 5. in afwijking van het bepaalde onder 4. mag op een perceel in ieder geval een bijbehorende bouwwerk van maximaal 6 m² worden gebouwd;
- b. bijbehorende bouwwerken mogen in de perceelgrens worden gebouwd;
- c. aangebouwde bijbehorende bouwwerken mogen een goothoogte hebben die niet groter is dan de bouwhoogte van de vloer van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw, vermeerderd met 0,30 meter;
- d. vrijstaande bijbehorende bouwwerken mogen een goothoogte hebben die niet groter is dan 3,00 meter en een bouwhoogte die niet groter is dan 5,00 meter;
- e. anders dan onder a. tot en met d. is bepaald, geldt dat afwijkingen in maten en afmetingen, zoals die **legaal** bestaan op het ~~moment dat het ontwerp van dit planter inzage is gelegd~~ **tijdstip van inwerkingtreding van het plan** gehandhaafd mogen worden;
- f. voor gronden ter plaatse van de aanduiding 'erf' die zijn gelegen binnen de vesting, gelden in afwijking van het bepaalde in sub a tot en met d de in lid 36.2.7 opgenomen regels.

7.2.3 Andere bouwwerken

- a. een erf- en terreinafscheiding mag:
 - 1. een bouwhoogte van maximaal 1,00 meter hebben als deze zich vóór de voorgevel of een naar de weg gekeerde zijgevel van een hoofdgebouw en het verlengde daarvan bevindt;
 - 2. een bouwhoogte van maximaal 2,00 meter hebben in andere gevallen;
- b. een overig ander bouwwerk mag een bouwhoogte hebben van maximaal 5,00 meter.

7.3 Nadere eisen

Bij een omgevingsvergunning Het is **het** in bijzondere gevallen mogelijk om aan de plaats en afmetingen van de bebouwing nadere eisen te stellen.

Dit kan indien dit noodzakelijk is:

- a. ter voorkoming van onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden en het woon- en leefklimaat van aangrenzende gronden en bouwwerken;
- b. ter bescherming van de waarden van het beschermd stadsgezicht;
- c. ter waarborging van de verkeersveiligheid;
- d. ter waarborging van de ongestoorde ligging van kabels en leidingen;
- e. ter waarborging van het uitzicht van woningen.

7.4 Afwijken van de bouwregels

7.4.1 Bevoegdheid

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 7.2.3 sub b. in die zin dat de bouwhoogte van overige andere bouwwerken wordt vergroot tot 8,00 meter.

7.4.2 Toetsingscriteria

De omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien de gemeentelijke monumentencommissie om advies is gevraagd en indien hierdoor geen wezenlijke afbreuk wordt gedaan aan:

- a. de waarden van het beschermd stadsgezicht;
- b. het straat- en bebouwingsbeeld;
- c. de woonsituatie;
- d. de milieusituatie;
- e. de verkeersveiligheid;
- f. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

7.5 Specifieke gebruiksregels

Het gebruik van de gronden en bouwwerken met de bestemming 'Bedrijf' is aan een aantal beperkingen gebonden. De gronden en bouwwerken mogen niet:

- a. worden gebruikt voor geluidszoneringsplichtige inrichtingen, risicovolle inrichtingen en/of vuurwerkbedrijven;
- b. worden gebruikt voor bedrijven die niet zijn genoemd in bijlage 1 onder de categorieën 1 en 2;
- c. worden gebruikt voor detailhandel, met uitzondering van artikelen die ter plaatse worden vervaardigd of bewerkt en ter plaatse voortgebrachte producten;
- d. worden gebruikt voor meer dan 1 bedrijfswoning per bedrijf, tenzij het gronden betreft ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden', in welk geval het aantal bedrijfswoningen maximaal het aangegeven aantal betreft;
- e. worden gebruikt voor bewoning als het een vrijstaand bijbehorend bouwwerk bij een bedrijfswoning of een bedrijfsgebouw betreft.

7.6 Afwijken van de gebruiksregels

7.6.1 Bevoegdheid

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 7.5 sub b in die zin dat tevens bedrijven worden gevestigd die naar de aard en invloed op de omgeving

gelijk te stellen zijn met bedrijven die zijn genoemd in bijlage 1 onder categorieën 1 en 2, mits:

- a. het gaat om bedrijven die niet zijn genoemd in bijlage 1, maar die qua milieubelasting gelijkwaardig zijn aan de bedrijven die wel worden genoemd in bijlage 1 onder een grotere categorie dan 2 maar in een individueel geval een lagere milieubelasting hebben;
- b. het geen geluidszoneringsplichtige inrichtingen, risicovolle inrichtingen en/of vuurwerkbedrijven betreft.

7.6.2 Toetsingscriteria

De omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien de gemeentelijke monumentencommissie om advies is gevraagd en indien hierdoor geen wezenlijke afbreuk wordt gedaan aan:

- a. de waarden van het beschermd stadsgezicht;
- b. het straat- en bebouwingsbeeld;
- c. de woonsituatie;
- d. de milieusituatie;
- e. de verkeersveiligheid;
- f. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Artikel 8 Bedrijf - Nutsvoorziening

8.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. nutsvoorzieningen;

met daaraan ondergeschikt:

- b. groenvoorzieningen en water, wegen en paden en parkeervoorzieningen;

met de daar bijbehorende:

- c. gebouwen, overkappingen, andere bouwwerken en erven.

8.2 Bouwregels

Het bouwen op de gronden met de bestemming 'Bedrijf - Nutsvoorziening' is aan een aantal regels gebonden.

8.2.1 Gebouwen en overkappingen

Een gebouw of overkapping mag:

- a. niet buiten gronden ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' worden gebouwd;
- b. een maximale bouwhoogte hebben die niet groter is dan de ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte (m)' aangegeven bouwhoogte.

8.2.2 Andere bouwwerken

- a. een erf- en terreinafscheiding mag:
 - 1. een bouwhoogte van maximaal 1,00 meter hebben als deze zich vóór de voorgevel of een naar de weg gekeerde zijgevel van een hoofdgebouw en het verlengde daarvan bevindt;
 - 2. een bouwhoogte van maximaal 2,00 meter hebben in andere gevallen;
- b. een overig ander bouwwerk mag een bouwhoogte van maximaal 2,50 meter hebben.

8.3 Nadere eisen

Bij een omgevingsvergunning Het is **het** in bijzondere gevallen mogelijk om aan de plaats en afmetingen van de bebouwing nadere eisen te stellen.

Dit kan indien dit noodzakelijk is:

- a. ter voorkoming van onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden en het woon- en leefklimaat van aangrenzende gronden en bouwwerken;
- b. ter bescherming van de waarden van het beschermd stadsgezicht;
- c. ter waarborging van de verkeersveiligheid;
- d. ter waarborging van de ongestoorde ligging van kabels en leidingen;
- e. ter waarborging van het uitzicht van woningen.

Artikel 9 Centrum

9.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Centrum' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. ateliers;
- b. detailhandel;
- c. dienstverlening;
- d. praktijkruimten;
- e. kantoren;
- f. verzorgende, ambachtelijke bedrijven;
- g. een afhaalcentrum, uitsluitend in de eerste bouwlaag, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van detailhandel - afhaalcentrum';
- h. ondergeschikte horeca, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van horeca - ondergeschikte horeca';

ter plaatse van de eerste bouwlaag;

- i. wonen, ter plaatse van de eerste en hogere bouwlagen;
- j. ter plaatse van het kruis is wonen uitsluitend toegestaan in de tweede en hogere bouwlagen;

met daaraan ondergeschikt:

- k. nutsvoorzieningen, groenvoorzieningen en water, wegen en paden en parkeervoorzieningen;

met de daar bijbehorende:

- I. gebouwen, overkappingen, andere bouwwerken, tuinen en erven.

9.2 Bouwregels

Het bouwen op de gronden met de bestemming 'Centrum' is aan een aantal regels gebonden.

9.2.1 Gebouwen en overkappingen

Een gebouw of overkapping mag:

- a. niet buiten gronden ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' worden gebouwd;
- b. een maximale bouwhoogte hebben die niet groter is dan de ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte (m)' aangegeven bouwhoogte;
- c. een maximale goot- en bouwhoogte hebben die niet groter is dan de ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte (m)' aangegeven hoogte.

9.2.2 Andere bouwwerken

- a. een erf- en terreinafscheiding mag:
 - 1. een bouwhoogte van maximaal 1,00 meter hebben als deze zich vóór de voorgevel of een naar de weg gekeerde zijgevel van een hoofdgebouw en het verlengde daarvan bevindt;
 - 2. een bouwhoogte van maximaal 2,00 meter hebben in andere gevallen;
- b. een overig ander bouwwerk mag een bouwhoogte van maximaal 2,50 meter hebben.

9.3 Nadere eisen

Bij een omgevingsvergunning Het is **het** in bijzondere gevallen mogelijk om aan de plaats en afmetingen van de bebouwing nadere eisen te stellen.

Dit kan indien dit noodzakelijk is:

- a. ter voorkoming van onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden en het woon- en leefklimaat van aangrenzende gronden en bouwwerken;
- b. ter bescherming van de waarden van het beschermd stadsgezicht;
- c. ter waarborging van de verkeersveiligheid;
- d. ter waarborging van de ongestoorde ligging van kabels en leidingen;
- e. ter waarborging van het uitzicht van woningen.

9.4 Specifieke gebruiksregels

Het gebruik van de gronden en bouwwerken met de bestemming 'Centrum' is aan een aantal beperkingen gebonden.

De gronden en bouwwerken mogen niet:

- a. worden gebruikt voor meer dan één woning per bouwvlak, tenzij het gronden betreft ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden', in welk geval het aangegeven aantal als maximum geldt;
- b. worden gebruikt voor ondergeschikte horeca, tenzij het gronden betreft ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van horeca - ondergeschikte horeca';

- c. worden gebruikt voor ondergeschikte horeca, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van horeca - ondergeschikte horeca', met een grotere horecavloeroppervlakte dan:
 - 1. 15% van het verkoopvloeroppervlakte van de winkel tot een maximum van 25 m², indien de verkoopvloeroppervlakte van de winkel 250 m² of minder bedraagt, waarbij in ieder geval een minimale horecavloeroppervlakte van 15 m² is toegestaan;
 - 2. 10% van het verkoopvloeroppervlakte van de winkel tot een maximum van 50 m², waarbij in ieder geval een minimale horecavloeroppervlakte van 15 m² is toegestaan;
 - 3. tenzij de bestaande oppervlakte meer bedraagt, in welk geval de bestaande oppervlakte als maximum geldt;
- d. worden gebruikt voor detailhandel ter plaatse van de tweede of hogere bouwlaag.

9.5 Afwijken van de gebruiksregels

9.5.1 Bevoegdheid

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken in die zin dat:

- a. bij de functie detailhandel ondergeschikte horeca wordt toegestaan, mits:
 - 1. deze afwijkingsbevoegdheid uitsluitend wordt toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'wro - zone ontheffingsgebied';
 - 2. de horecavloeroppervlakte dat wordt gebruikt ten behoeve van ondergeschikte horeca niet meer bedraagt dan:
 - 15% van het verkoopvloeroppervlakte van de winkel tot een maximum van 25 m², indien de verkoopvloeroppervlakte van de winkel 250 m² of minder bedraagt, waarbij in ieder geval een minimale horecavloeroppervlakte van 15 m² is toegestaan;
 - 10% van het verkoopvloeroppervlakte van de winkel tot een maximum van 50 m², indien de verkoopvloeroppervlakte van de winkel meer dan 250 m² bedraagt, waarbij in ieder geval een minimale horecavloeroppervlakte van 15 m² is toegestaan;
- b. detailhandel wordt toegestaan op de tweede of hogere bouwlaag.

9.5.2 Toetsingscriteria

De omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien de gemeentelijke monumentencommissie om advies is gevraagd en indien hierdoor geen wezenlijke afbreuk wordt gedaan aan:

- a. de waarden van het beschermd stadsgezicht;
- b. het straat- en bebouwingsbeeld;
- c. de woonsituatie;
- d. de milieusituatie;
- e. de verkeersveiligheid;
- f. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Artikel 10 Detailhandel

10.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Detailhandel' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. detailhandel, met uitzondering van een supermarkt, op de eerste bouwlaag;

- b. ondergeschikte horeca, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van horeca - ondergeschikte horeca', op de eerste bouwlaag;
- c. een supermarkt, ter plaatse van de aanduiding 'supermarkt', op de eerste bouwlaag;
- d. wonen;

met daaraan ondergeschikt:

- e. nutsvoorzieningen, groenvoorzieningen en water, wegen en paden en parkeervoorzieningen;

met de daar bijbehorende:

- f. voorzieningen voor ondergrondse afvalinzameling;
- g. gebouwen, overkappingen, andere bouwwerken, tuinen en erven.

10.2 Bouwregels

Het bouwen op de gronden met de bestemming 'Detailhandel' is aan een aantal regels gebonden.

10.2.1 Gebouwen en overkappingen

Een gebouw of overkapping mag:

- a. niet buiten gronden ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' worden gebouwd;
- b. een maximale bouwhoogte hebben die niet groter is dan de ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte (m)' aangegeven bouwhoogte;
- c. een maximale goot- en bouwhoogte hebben die niet groter is dan de ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte (m)' aangegeven hoogte.

10.2.2 Andere bouwwerken

- a. een erf- en terreinafscheiding mag:
 1. een bouwhoogte van maximaal 1,00 meter hebben als deze zich vóór de voorgevel of een naar de weg gekeerde zijgevel van een hoofdgebouw en het verlengde daarvan bevindt;
 2. een bouwhoogte van maximaal 2,00 meter hebben in andere gevallen;
- b. vlaggenmasten mogen worden gebouwd ter plaatse van de aanduiding 'supermarkt' en een bouwhoogte hebben van maximaal 5,00 m;
- c. een overig ander bouwwerk mag een bouwhoogte van maximaal 2,50 meter hebben.

10.3 Nadere eisen

Bij een omgevingsvergunning Het is **het** in bijzondere gevallen mogelijk om aan de plaats en afmetingen van de bebouwing nadere eisen te stellen.

Dit kan indien dit noodzakelijk is:

- a. ter voorkoming van onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden en het woon- en leefklimaat van aangrenzende gronden en bouwwerken;
- b. ter bescherming van de waarden van het beschermd stadsgezicht;
- c. ter waarborging van de verkeersveiligheid;

- d. ter waarborging van de ongestoorde ligging van kabels en leidingen;
- e. ter waarborging van het uitzicht van woningen.

10.4 Specifieke gebruiksregels

Het gebruik van de gronden en bouwwerken met de bestemming 'Detailhandel' is aan een aantal beperkingen gebonden.

De gronden en bouwwerken mogen niet:

- a. worden gebruikt voor ondergeschikte horeca, tenzij het gronden betreft ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van horeca - ondergeschikte horeca';
- b. worden gebruikt voor ondergeschikte horeca, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van horeca - ondergeschikte horeca', met een grotere horecavloeroppervlakte dan:
 - 1. 15% van het verkoopvloeroppervlakte van de winkel tot een maximum van 25 m², indien de verkoopvloeroppervlakte van de winkel 250 m² of minder bedraagt, waarbij in ieder geval een minimale horecavloeroppervlakte van 15 m² is toegestaan;
 - 2. 10% van het verkoopvloeroppervlakte van de winkel tot een maximum van 50 m², indien de verkoopvloeroppervlakte van de winkel meer dan 250 m² bedraagt, waarbij in ieder geval een minimale horecavloeroppervlakte van 15 m² is toegestaan;
- c. worden gebruikt voor meer dan één woning per bouwvlak, tenzij het gronden betreft ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden', in welk geval het aangegeven aantal als maximum geldt;
- d. worden gebruikt voor het wonen, ter plaatse van de aanduiding 'wonen uitgesloten'.

Artikel 11 Detailhandel - Tuincentrum

11.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Detailhandel - Tuincentrum' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

een tuincentrum;

- a. met daaraan ondergeschikt:
- b. nutsvoorzieningen, groenvoorzieningen en water, wegen en paden en parkeervoorzieningen;

met de daar bijbehorende:

- c. gebouwen, andere bouwwerken, tuinen en erven.

11.2 Bouwregels

Het bouwen op de gronden met de bestemming 'Detailhandel - Tuincentrum' is aan een aantal regels gebonden.

11.2.1 Gebouwen en overkappingen

Een gebouw of overkapping mag:

- a. niet buiten gronden ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' worden gebouwd;
- b. een maximale goot- en bouwhoogte hebben die niet groter is dan de ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte (m)' aangegeven hoogte.

11.2.2 Andere bouwwerken

- a. een erf- en terreinafscheiding mag:
 - 1. een bouwhoogte van maximaal 1,00 meter hebben als deze zich vóór de voorgevel of een naar de weg gekeerde zijgevel van een hoofdgebouw en het verlengde daarvan bevindt;
 - 2. een bouwhoogte van maximaal 2,00 meter hebben in andere gevallen;
- b. een overig ander bouwwerk mag een bouwhoogte van maximaal 2,50 meter hebben.

11.3 Nadere eisen

Bij een omgevingsvergunning Het is **het** in bijzondere gevallen mogelijk om aan de plaats en afmetingen van de bebouwing nadere eisen te stellen.

Dit kan indien dit noodzakelijk is:

- a. ter voorkoming van onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden en het woon- en leefklimaat van aangrenzende gronden en bouwwerken;
- b. ter waarborging van de verkeersveiligheid;
- c. ter waarborging van de ongestoorde ligging van kabels en leidingen;
- d. ter waarborging van het uitzicht van woningen.

11.4 Wijzigingsbevoegdheid

11.4.1 Bevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen in die zin dat de bestemming wordt gewijzigd in 'Wonen', mits:

- a. wordt aangetoond dat de wijziging niet stuit op milieutechnische beperkingen vanuit de Wet geluidhinder, de bodemkwaliteit, het aspect externe veiligheid, hinder van nabijgelegen bedrijven en woningen, archeologie, ecologie, hydrologie en de (economische) uitvoerbaarheid is gewaarborgd;
- b. het aantal woningen maximaal één bedraagt;
- c. na toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid de regels van artikel 30 van overeenkomstige toepassing zijn;
- d. de gebouwen een goot- en bouwhoogte mogen hebben van maximaal 6,00 respectievelijk 9,00 meter;
- e. ~~op basis van het 'Kwalitatief woningbouwprogramma' woningcontingent beschikbaar is dit past binnen het gemeentelijk woonbeleid.~~

11.4.2 Toetsingscriteria

- a. De wijzigingsbevoegdheid kan slechts worden toegepast indien hierdoor geen wezenlijke afbreuk wordt gedaan aan:
 - 1. de waarden van het beschermd stadsgezicht;
 - 2. het straat- en bebouwingsbeeld;
 - 3. de woonsituatie;
 - 4. de milieusituatie;
 - 5. de verkeersveiligheid;

6. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- b. de gemeentelijke monumentencommissie om advies is gevraagd.

Artikel 12 Dienstverlening

12.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Dienstverlening' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. dienstverlening;
- b. wonen;

met daaraan ondergeschikt:

- c. nutsvoorzieningen, groenvoorzieningen en water, wegen en paden en parkeervoorzieningen;

met de daar bijbehorende:

- d. gebouwen, overkappingen, andere bouwwerken, tuinen en erven.

12.2 Bouwregels

Het bouwen op de gronden met de bestemming 'Dienstverlening' is aan een aantal regels gebonden.

12.2.1 Gebouwen en overkappingen

Een gebouw of overkapping mag:

- a. niet buiten gronden ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' worden gebouwd;
- b. een maximale bouwhoogte hebben die niet groter is dan de ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte (m)' aangegeven bouwhoogte;
- c. een maximale goot- en bouwhoogte hebben die niet groter is dan de ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte (m)' aangegeven hoogte.

12.2.2 Andere bouwwerken

- a. een erf- en terreinafscheiding mag:
 1. een bouwhoogte van maximaal 1,00 meter hebben als deze zich vóór de voorgevel of een naar de weg gekeerde zijgevel van een hoofdgebouw en het verlengde daarvan bevindt;
 2. een bouwhoogte van maximaal 2,00 meter hebben in andere gevallen;
- b. een overig ander bouwwerk mag een bouwhoogte van maximaal 2,50 meter hebben.

12.3 Nadere eisen

Bij een omgevingsvergunning Het is **het** in bijzondere gevallen mogelijk om aan de plaats en afmetingen van de bebouwing nadere eisen te stellen.

Dit kan indien dit noodzakelijk is:

- a. ter voorkoming van onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden en het woon- en leefklimaat van aangrenzende gronden en bouwwerken;
- b. ter bescherming van de waarden van het beschermd stadsgezicht;
- c. ter waarborging van de verkeersveiligheid;
- d. ter waarborging van de ongestoorde ligging van kabels en leidingen;
- e. ter waarborging van het uitzicht van woningen.

12.4 Specifieke gebruiksregels

Het gebruik van de gronden en bouwwerken met de bestemming 'Dienstverlening' is aan een aantal beperkingen gebonden.

De gronden en bouwwerken mogen niet:

- a. worden gebruikt voor meer dan één woning per bouwvlak, tenzij het gronden betreft ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden', in welk geval het aangegeven aantal als maximum geldt.

Artikel 13 Gemengd - 1

13.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. kantoren;
- b. ateliers;
- c. opslag/berging, ter plaatse van de aanduiding 'opslag';
- d. verzorgende, ambachtelijke bedrijven;
- e. dienstverlening en praktijkruimten;
- f. wonen;
- g. detailhandel op de eerste bouwlaag, ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel';

met daaraan ondergeschikt:

- h. nutsvoorzieningen, groenvoorzieningen en water, wegen en paden en parkeervoorzieningen;

met de daar bijbehorende:

- i. gebouwen, overkappingen, andere bouwwerken, tuinen en erven.

13.2 Bouwregels

Het bouwen op de gronden met de bestemming 'Gemengd - 1' is aan een aantal regels gebonden.

13.2.1 Gebouwen en overkappingen

Een gebouw of overkapping mag:

- a. niet buiten gronden ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' worden gebouwd;
- b. een maximale bouwhoogte hebben die niet groter is dan de ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte (m)' aangegeven bouwhoogte;

- c. een maximale goot- en bouwhoogte hebben die niet groter is dan de ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte (m)' aangegeven hoogte.

13.2.2 Andere bouwwerken

- a. een erf- en terreinafscheiding mag:
 - 1. een bouwhoogte van maximaal 1,00 meter hebben als deze zich vóór de voorgevel of een naar de weg gekeerde zijgevel van een hoofdgebouw en het verlengde daarvan bevindt;
 - 2. een bouwhoogte van maximaal 2,00 meter hebben in andere gevallen;
- b. een overig ander bouwwerk mag een bouwhoogte van maximaal 2,50 meter hebben.

13.3 Nadere eisen

Bij een omgevingsvergunning Het is **het** in bijzondere gevallen mogelijk om aan de plaats en afmetingen van de bebouwing nadere eisen te stellen.

Dit kan indien dit noodzakelijk is:

- a. ter voorkoming van onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden en het woon- en leefklimaat van aangrenzende gronden en bouwwerken;
- b. ter bescherming van de waarden van het beschermd stadsgezicht;
- c. ter waarborging van de verkeersveiligheid;
- d. ter waarborging van de ongestoorde ligging van kabels en leidingen;
- e. ter waarborging van het uitzicht van woningen.

13.4 Specifieke gebruiksregels

Het gebruik van de gronden en bouwwerken met de bestemming 'Gemengd - 1' is aan een aantal beperkingen gebonden.

De gronden en bouwwerken mogen niet:

- a. worden gebruikt voor ondergeschikte horeca, tenzij het gronden betreft ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van horeca - ondergeschikte horeca';
- b. worden gebruikt voor ondergeschikte horeca, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van horeca - ondergeschikte horeca', met een grotere horecavloeroppervlakte dan:
 - 1. 15% van het verkoopvloeroppervlakte van de winkel tot een maximum van 25 m², indien de verkoopvloeroppervlakte van de winkel 250 m² of minder bedraagt, waarbij in ieder geval een minimale horecavloeroppervlakte van 15 m² is toegestaan;
 - 2. 10% van het verkoopvloeroppervlakte van de winkel tot een maximum van 50 m², indien de verkoopvloeroppervlakte van de winkel meer dan 250 m² bedraagt, waarbij in ieder geval een minimale horecavloeroppervlakte van 15 m² is toegestaan;
- c. worden gebruikt voor meer dan één woning per bouwvlak, tenzij het gronden betreft ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden', in welk geval het aangegeven aantal als maximum geldt;
- d. worden gebruikt voor het wonen, ter plaatse van de aanduiding 'wonen uitgesloten';
- e. worden gebruikt voor detailhandel ter plaatse van de tweede of hogere bouwlaag;
- f. worden gebruikt voor seksinrichtingen.

13.5 Afwijken van de gebruiksregels

13.5.1 Bevoegheid

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken in die zin dat detailhandel wordt toegestaan op de tweede of hogere bouwlaag.

13.5.2 Toetsingscriteria

De omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien de gemeentelijke monumentencommissie om advies is gevraagd en indien hierdoor geen wezenlijke afbreuk wordt gedaan aan:

- a. de waarden van het beschermd stadsgezicht;
- b. het straat- en bebouwingsbeeld;
- c. de woonsituatie;
- d. de milieusituatie;
- e. de verkeersveiligheid;
- f. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Artikel 14 Gemengd - 2

14.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. maatschappelijke voorzieningen;
- b. wonen;
- c. opslag/berging, ter plaatse van de aanduiding 'opslag';

met daaraan ondergeschikt:

- d. nutsvoorzieningen, groenvoorzieningen en water, wegen en paden en parkeervoorzieningen;

met de daar bijbehorende:

- e. gebouwen, overkappingen, andere bouwwerken, tuinen en erven.

14.2 Bouwregels

Het bouwen op de gronden met de bestemming 'Gemengd - 2' is aan een aantal regels gebonden.

14.2.1 Gebouwen en overkappingen

Een gebouw of overkapping mag:

- a. niet buiten gronden ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' worden gebouwd;
- b. een maximale bouwhoogte hebben die niet groter is dan de ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte (m)' aangegeven bouwhoogte;

- c. een maximale goot- en bouwhoogte hebben die niet groter is dan de ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte (m)' aangegeven hoogte;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'onderdoorgang' slechts worden gebouwd indien een onderdoorgang met een hoogte van minimaal 2,50 meter wordt gerealiseerd.

14.2.2 Andere bouwwerken

- a. een erf- en terreinafscheiding mag:
 - 1. een bouwhoogte van maximaal 1,00 meter hebben als deze zich vóór de voorgevel of een naar de weg gekeerde zijgevel van een hoofdgebouw en het verlengde daarvan bevindt;
 - 2. een bouwhoogte van maximaal 2,00 meter hebben in andere gevallen;
- b. een overig ander bouwwerk mag een bouwhoogte van maximaal 2,50 meter hebben.

14.3 Nadere eisen

Bij een omgevingsvergunning ~~Het~~ is het in bijzondere gevallen mogelijk om aan de plaats en afmetingen van de bebouwing nadere eisen te stellen.

Dit kan indien dit noodzakelijk is:

- a. ter voorkoming van onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden en het woon- en leefklimaat van aangrenzende gronden en bouwwerken;
- b. ter bescherming van de waarden van het beschermd stadsgezicht;
- c. ter waarborging van de verkeersveiligheid;
- d. ter waarborging van de ongestoorde ligging van kabels en leidingen;
- e. ter waarborging van het uitzicht van woningen.

14.4 Specifieke gebruiksregels

Het gebruik van de gronden en bouwwerken met de bestemming 'Gemengd - 2' is aan een **aantal** beperkingen gebonden.

De gronden en bouwwerken mogen niet:

- a. worden gebruikt voor detailhandel, tenzij het detailhandel betreft die ten dienste staat van en ondergeschikt is aan de in lid 14.1 sub a genoemde doeleinden;
- b. worden gebruikt voor horeca, tenzij het horeca betreft die ten dienste staat van en ondergeschikt is aan de in lid 14.1 sub a genoemde doeleinden;
- c. worden gebruikt voor meer dan één woning per bouwvlak, tenzij het gronden betreft ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden', in welk geval het aangegeven aantal als maximum geldt.

Artikel 15 Groen

15.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen;
- b. een speelvoorziening, ter plaatse van de aanduiding 'speelvoorziening';

waarbij het behoud, de versterking en/of het herstel van de landschappelijke, natuur- en/of cultuurhistorische waarden van de gronden wordt nagestreefd;

met daaraan ondergeschikt:

- c. nutsvoorzieningen, water, paden en bermen;

met de daar bijbehorende:

- d. voorzieningen voor ondergrondse afvalinzameling;
- e. andere bouwwerken, tuinen en erven.

15.2 Bouwregels

Het bouwen op de gronden met de bestemming 'Groen' is aan een aantal regels gebonden.

15.2.1 Gebouwen en overkappingen

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen en overkappingen worden gebouwd.

15.2.2 Andere bouwwerken

- a. een erf- en terreinafscheiding mag een bouwhoogte van maximaal 1,00 meter hebben;
- b. een speelvoorziening mag een bouwhoogte hebben van maximaal 6,00 meter;
- c. een overig ander bouwwerk mag een bouwhoogte van maximaal 2,50 meter hebben;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'onderdoorgang' slechts worden gebouwd indien een onderdoorgang met een hoogte van minimaal 2,50 meter wordt gerealiseerd.

15.3 Nadere eisen

Bij een omgevingsvergunning Het is **het** in bijzondere gevallen mogelijk om aan de plaats en afmetingen van de bebouwing nadere eisen te stellen.

Dit kan indien dit noodzakelijk is:

- a. ter voorkoming van onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden en het woon- en leefklimaat van aangrenzende gronden en bouwwerken;
- b. ter bescherming van de waarden van het beschermd stadsgezicht;
- c. ter waarborging van de verkeersveiligheid;
- d. ter waarborging van de ongestoorde ligging van kabels en leidingen;
- e. ter waarborging van het uitzicht van woningen.

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

15.4.1 Vergunningplicht

Voor de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden is een omgevingsvergunning vereist:

- a. het ontgronden, bodem verlagen of afgraven, ophogen en egaliseren van gronden;

- b. het verwijderen, kappen of verstoren van de natuurlijke vegetatie;
- c. het wijzigen van het profiel van watergangen en/of waterpartijen, dan wel het graven of dempen daarvan;
- d. het aanleggen van paden;
- e. het aanbrengen van oppervlakteverhardingen;
- f. het aanleggen van (ondergrondse) leidingen.

15.4.2 Uitzondering

Het bepaalde in lid 15.4.1 is niet van toepassing op werken en werkzaamheden die:

- a. het normale onderhoud betreffen van geringe omvang, gericht op en noodzakelijk voor de instandhouding van de bestemming;
- b. reeds in uitvoering zijn op het **tijdstip van inwerkingtreding** ~~moment van het van kracht worden~~ van dit bestemmingsplan.

15.4.3 Toetsingscriteria

De omgevingsvergunning wordt slechts verleend indien de gemeentelijke monumentencommissie om advies is gevraagd en indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de landschappelijke, natuur- en cultuurhistorische waarden van de gronden.

Artikel 16 Groen - Houtwal

16.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. houtwallen;

waarbij het behoud, de versterking en/of het herstel van de landschappelijke, natuur- en/of cultuurhistorische waarden van de gronden wordt nagestreefd;
met daaraan ondergeschikt:

- b. nutsvoorzieningen, water, paden;

met de daar bijbehorende:

- c. andere bouwwerken, tuinen en erven.

16.2 Bouwregels

Het bouwen op de gronden met de bestemming 'Groen - Houtwal' is aan een aantal regels gebonden.

16.2.1 Gebouwen en overkappingen

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen en overkappingen worden gebouwd.

16.2.2 Andere bouwwerken

- a. een erf- en terreinafscheiding mag een bouwhoogte hebben van maximaal 1,00 meter;
- b. een overig ander bouwwerk mag een bouwhoogte hebben van maximaal 2,50 meter.

16.3 Nadere eisen

Bij een omgevingsvergunning Het is **het** in bijzondere gevallen mogelijk om aan de plaats en afmetingen van de bebouwing nadere eisen te stellen.

Dit kan indien dit noodzakelijk is:

- a. ter voorkoming van onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden en het woon- en leefklimaat van aangrenzende gronden en bouwwerken;
- b. ter bescherming van de waarden van het beschermd stadsgezicht;
- c. ter waarborging van de verkeersveiligheid;
- d. ter waarborging van de ongestoorde ligging van kabels en leidingen;
- e. ter waarborging van het uitzicht van woningen.

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

16.4.1 Vergunningplicht

Voor de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden is een omgevingsvergunning vereist:

- a. het ontgronden, bodem verlagen of afgraven, ophogen en egaliseren van gronden;
- b. het verwijderen, kappen of verstoren van de natuurlijke vegetatie;
- c. het wijzigen van het profiel van watergangen en/of waterpartijen, dan wel het graven of dempen daarvan;
- d. het aanleggen van paden;
- e. het aanbrengen van oppervlakteverhardingen;
- f. het aanleggen van (ondergrondse) leidingen.

16.4.2 Uitzondering

Het bepaalde in lid 16.4.1 is niet van toepassing op werken en werkzaamheden die:

- a. het normale onderhoud betreffen van geringe omvang, gericht op en noodzakelijk voor de instandhouding van de bestemming;
- b. reeds in uitvoering zijn op het **tijdstip van inwerkingtreding** ~~moment van het van kracht worden~~ van dit bestemmingsplan.

16.4.3 Toetsingscriteria

De omgevingsvergunning wordt slechts verleend indien de gemeentelijke monumentencommissie om advies is gevraagd en indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de landschappelijke, natuur- en cultuurhistorische waarden van de gronden.

Artikel 17 Horeca

17.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Horeca' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. horecabedrijven van categorie 1, ter plaatse van de aanduiding 'horeca van categorie 1';
- b. horecabedrijven van categorie 2, ter plaatse van de aanduiding 'horeca van categorie 2', ter plaatse van de eerste bouwlaag;
- c. horecabedrijven van categorie 3, ter plaatse van de aanduiding 'horeca van categorie 3', ter plaatse van de eerste bouwlaag;
- d. horecabedrijven van categorie 4, ter plaatse van de aanduiding 'horeca van categorie 4';
- e. wonen;

met daaraan ondergeschikt:

- f. nutsvoorzieningen, groenvoorzieningen en water, ~~wegen en paden~~ en parkeervoorzieningen;

met de daar bijbehorende:

- g. gebouwen, overkappingen, andere bouwwerken, tuinen en erven.

17.2 Bouwregels

Het bouwen op de gronden met de bestemming 'Horeca' is aan een aantal regels gebonden.

17.2.1 Gebouwen en overkappingen

Een gebouw of overkapping mag:

- a. niet buiten gronden ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' worden gebouwd;
- b. een maximale bouwhoogte hebben die niet groter is dan de ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte (m)' aangegeven bouwhoogte;
- c. een maximale goot- en bouwhoogte hebben die niet groter is dan de ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte (m)' aangegeven hoogte.

17.2.2 Andere bouwwerken

- a. een erf- en terreinafscheiding mag:
 1. een bouwhoogte van maximaal 1,00 meter hebben als deze zich vóór de voorgevel of een naar de weg gekeerde zijgevel van een hoofdgebouw en het verlengde daarvan bevindt;
 2. een bouwhoogte van maximaal 2,00 meter hebben in andere gevallen;
- b. een overig ander bouwwerk mag een bouwhoogte van maximaal 2,50 meter hebben.

17.3 Nadere eisen

Bij een omgevingsvergunning Het is **het** in bijzondere gevallen mogelijk om aan de plaats en afmetingen van de bebouwing nadere eisen te stellen.

Dit kan indien dit noodzakelijk is:

- a. ter voorkoming van onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden en het woon- en leefklimaat van aangrenzende gronden en bouwwerken;
- b. ter bescherming van de waarden van het beschermd stadsgezicht;
- c. ter waarborging van de verkeersveiligheid;
- d. ter waarborging van de ongestoorde ligging van kabels en leidingen;
- e. ter waarborging van het uitzicht van woningen.

17.4 Specifieke gebruiksregels

Het gebruik van de gronden en bouwwerken met de bestemming 'Horeca' is aan een beperking gebonden.

De gronden en bouwwerken mogen niet:

- a. worden gebruikt voor meer dan één woning per bouwvlak, tenzij het gronden betreft ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden', in welk geval het aangegeven aantal als maximum geldt;
- b. worden gebruikt voor de functie horeca ter plaatse van de tweede bouwlaag en hoger voor zover het betreft horecabedrijven van categorie 2 en 3.

Artikel 18 Maatschappelijk

18.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Maatschappelijk' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. maatschappelijke voorzieningen;

met daaraan ondergeschikt:

- b. nutsvoorzieningen, groenvoorzieningen en water, ~~wegen en paden~~ en parkeervoorzieningen;

met de daar bijbehorende:

- c. gebouwen, overkappingen, andere bouwwerken, tuinen en erven.

18.2 Bouwregels

Het bouwen op de gronden met de bestemming 'Maatschappelijk' is aan een aantal regels gebonden.

18.2.1 Gebouwen

Een gebouw of overkapping mag:

- a. niet buiten gronden ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' worden gebouwd;
- b. een maximale bouwhoogte hebben die niet groter is dan de ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte (m)' aangegeven bouwhoogte;
- c. een maximale goot- en bouwhoogte hebben die niet groter is dan de ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte (m)' aangegeven hoogte.

18.2.2 Andere bouwwerken

- a. een erf- en terreinafscheiding mag:
 - 1. een bouwhoogte van maximaal 1,00 meter hebben als deze zich vóór de voorgevel of een naar de weg gekeerde zijgevel van een hoofdgebouw en het verlengde daarvan bevindt;
 - 2. een bouwhoogte van maximaal 2,00 meter hebben in andere gevallen;
- b. een overig ander bouwwerk mag een bouwhoogte van maximaal 2,50 meter hebben.

18.3 Nadere eisen

Bij een omgevingsvergunning Het is **het** in bijzondere gevallen mogelijk om aan de plaats en afmetingen van de bebouwing nadere eisen te stellen.

Dit kan indien dit noodzakelijk is:

- a. ter voorkoming van onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden en het woon- en leefklimaat van aangrenzende gronden en bouwwerken;
- b. ter bescherming van de waarden van het beschermd stadsgezicht;
- c. ter waarborging van de verkeersveiligheid;
- d. ter waarborging van de ongestoorde ligging van kabels en leidingen;
- e. ter waarborging van het uitzicht van woningen.

18.4 Specifieke gebruiksregels

Het gebruik van de gronden en bouwwerken met de bestemming 'Maatschappelijk' is aan een aantal beperkingen gebonden.

De gronden en bouwwerken mogen niet:

- a. worden gebruikt voor detailhandel, tenzij het detailhandel betreft die ten dienste staat van en ondergeschikt is aan de in lid 18.1 sub a genoemde doeleinden;
- b. worden gebruikt voor horeca, tenzij het horeca betreft die ten dienste staat van en ondergeschikt is aan de in lid 18.1 sub a genoemde doeleinden.

Artikel 19 Maatschappelijk - Begraafplaats

19.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Maatschappelijk - Begraafplaats' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. een begraafplaats;

met daaraan ondergeschikt:

- b. nutsvoorzieningen, groenvoorzieningen en water, wegen en paden en parkeervoorzieningen;

met de daar bijbehorende:

- c. andere bouwwerken, tuinen en erven.

19.2 Bouwregels

Het bouwen op de gronden met de bestemming 'Maatschappelijk - Begraafplaats' is aan een aantal regels gebonden.

19.2.1 Gebouwen

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

19.2.2 Andere bouwwerken

- a. een terreinafscheiding mag een bouwhoogte hebben van maximaal 2,00 meter, waarvan maximaal 30% een bouwhoogte mag hebben van maximaal 4,50 meter;
- b. een overig ander bouwwerk mag een bouwhoogte hebben van maximaal 2,50 meter.

19.3 Nadere eisen

Bij een omgevingsvergunning Het is **het** in bijzondere gevallen mogelijk om aan de plaats en afmetingen van de bebouwing nadere eisen te stellen.

Dit kan indien dit noodzakelijk is:

- a. ter voorkoming van onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden en het woon- en leefklimaat van aangrenzende gronden en bouwwerken;
- b. ter bescherming van de waarden van het beschermd stadsgezicht;
- c. ter waarborging van de verkeersveiligheid;
- d. ter waarborging van de ongestoorde ligging van kabels en leidingen;
- e. ter waarborging van het uitzicht van woningen.

Artikel 20 Maatschappelijk - Onderwijs

20.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Maatschappelijk - Onderwijs' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. onderwijsvoorzieningen;
- b. kinderopvang;

met daaraan ondergeschikt:

- c. nutsvoorzieningen, groenvoorzieningen en water, ~~wegen en paden, -en~~ parkeervoorzieningen **en speelvoorzieningen** ;

met de daar bijbehorende:

- d. gebouwen, overkappingen, andere bouwwerken, tuinen en erven.

20.2 Bouwregels

Het bouwen op de gronden met de bestemming 'Maatschappelijk - Onderwijs' is aan een aantal regels gebonden.

20.2.1 Gebouwen en overkappingen

Een gebouw of overkapping mag:

- a. niet buiten gronden ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' worden gebouwd;
- b. een maximale bouwhoogte hebben die niet groter is dan de ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte (m)' aangegeven bouwhoogte;
- c. een maximale goot- en bouwhoogte hebben die niet groter is dan de ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte (m)' aangegeven hoogte.

20.2.2 Andere bouwwerken

- a. een erf- en terreinafscheiding mag:
 1. een bouwhoogte van maximaal 1,00 meter hebben als deze zich vóór de voorgevel of een naar de weg gekeerde zijgevel van een hoofdgebouw en het verlengde daarvan bevindt;
 2. een bouwhoogte van maximaal 2,00 meter hebben in andere gevallen;
- b. een speelvoorziening mag een bouwhoogte hebben van maximaal 5,00 meter;
- c. een overig ander bouwwerk mag een bouwhoogte hebben van maximaal 2,50 meter.

20.3 Nadere eisen

Bij een omgevingsvergunning Het is **het** in bijzondere gevallen mogelijk om aan de plaats en afmetingen van de bebouwing nadere eisen te stellen.

Dit kan indien dit noodzakelijk is:

- a. ter voorkoming van onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden en het woon- en leefklimaat van aangrenzende gronden en bouwwerken;
- b. ter bescherming van de waarden van het beschermd stadsgezicht;
- c. ter waarborging van de verkeersveiligheid;
- d. ter waarborging van de ongestoorde ligging van kabels en leidingen;
- e. ter waarborging van het uitzicht van woningen.

20.4 Specifieke gebruiksregels

Het gebruik van de gronden en bouwwerken met de bestemming 'Maatschappelijk - Onderwijs' is aan een aantal beperkingen gebonden.

De gronden en bouwwerken mogen niet:

- worden gebruikt voor horeca, tenzij het horeca betreft die ten dienste staat van en ondergeschikt is aan de in lid 20.1 sub a genoemde doeleinden.

Artikel 21 Maatschappelijk - Religie

21.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Maatschappelijk - Religie' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. religieuze voorzieningen;

met daaraan ondergeschikt:

- b. nutsvoorzieningen, groenvoorzieningen en water, paden en parkeervoorzieningen;

met de daar bijbehorende:

- c. gebouwen, overkappingen, andere bouwwerken, tuinen en erven.

21.2 Bouwregels

Het bouwen op de gronden met de bestemming 'Maatschappelijk - Religie' is aan een aantal regels gebonden.

21.2.1 Gebouwen en overkappingen

Een gebouw of overkapping mag:

- a. niet buiten gronden ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' worden gebouwd;
- b. een maximale bouwhoogte hebben die niet groter is dan de ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte (m)' aangegeven bouwhoogte;
- c. een maximale goot- en bouwhoogte hebben die niet groter is dan de ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte (m)' aangegeven hoogte.

21.2.2 Andere bouwwerken

- a. een erf- en terreinafscheiding mag:
 - 1. een bouwhoogte van maximaal 1,00 meter hebben als deze zich vóór de voorgevel of een naar de weg gekeerde zijgevel van een hoofdgebouw en het verlengde daarvan bevindt;
 - 2. een bouwhoogte van maximaal 2,00 meter hebben in andere gevallen;
- b. een overig ander bouwwerk mag een bouwhoogte hebben van maximaal 2,50 meter.

21.3 Nadere eisen

Bij een omgevingsvergunning Het is **het** in bijzondere gevallen mogelijk om aan de plaats en afmetingen van de bebouwing nadere eisen te stellen.

Dit kan indien dit noodzakelijk is:

- a. ter voorkoming van onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden en het woon- en leefklimaat van aangrenzende gronden en bouwwerken;
- b. ter bescherming van de waarden van het beschermd stadsgezicht;
- c. ter waarborging van de verkeersveiligheid;
- d. ter waarborging van de ongestoorde ligging van kabels en leidingen;
- e. ter waarborging van het uitzicht van woningen.

21.4 Specifieke gebruiksregels

Het gebruik van de gronden en bouwwerken met de bestemming 'Maatschappelijk - Religie' is aan een aantal beperkingen gebonden.

De gronden en bouwwerken mogen niet:

- a. worden gebruikt voor detailhandel, tenzij het detailhandel betreft die ten dienste staat van en ondergeschikt is aan de in lid 21.1 sub a genoemde doeleinden;

- b. worden gebruikt voor horeca, tenzij het horeca betreft die ten dienste staat van en ondergeschikt is aan de in lid 21.1 sub a genoemde doeleinden.

Artikel 22 Recreatie

22.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Recreatie' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. speelterreinen;
- b. dagrecreatieve voorzieningen;

met daaraan ondergeschikt:

- c. nutsvoorzieningen, groenvoorzieningen en water, wegen en paden en parkeervoorzieningen;

met de daar bijbehorende:

- d. andere bouwwerken, tuinen en erven.

22.2 Bouwregels

Het bouwen op de gronden met de bestemming 'Recreatie' is aan een aantal regels gebonden.

22.2.1 Gebouwen en overkappingen

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen en overkappingen worden gebouwd.

22.2.2 Andere bouwwerken

- a. een erf- en terreinafscheiding mag een bouwhoogte van maximaal 2,00 meter hebben;
- b. een speelvoorziening mag een bouwhoogte hebben van maximaal 6,00 meter;
- c. een overig ander bouwwerk mag een bouwhoogte hebben van maximaal 2,50 meter.

22.3 Nadere eisen

Bij een omgevingsvergunning Het is **het** in bijzondere gevallen mogelijk om aan de plaats en afmetingen van de bebouwing nadere eisen te stellen.

Dit kan indien dit noodzakelijk is:

- a. ter bescherming van de waarden van het beschermd stadsgezicht;
- b. ter voorkoming van onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden en het woon- en leefklimaat van aangrenzende gronden en bouwwerken;
- c. ter waarborging van de verkeersveiligheid;
- d. ter waarborging van de ongestoorde ligging van kabels en leidingen;
- e. ter waarborging van het uitzicht van woningen.

Artikel 23 Recreatie - Volkstuin

23.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. volkstuinen;
- b. gebouwen, ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' met daaraan ondergeschikt;
- c. nutsvoorzieningen, groenvoorzieningen en water, wegen en paden en parkeervoorzieningen;

met de daar bijbehorende:

- d. overkappingen, andere bouwwerken, tuinen en erven.

23.2 Bouwregels

Het bouwen op de gronden met de bestemming 'Recreatie - Volkstuin' is aan een aantal regels gebonden.

23.2.1 Gebouwen en overkappingen

Een gebouw of overkapping mag:

- a. uitsluitend worden gebouwd ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen';
- b. een gezamenlijke oppervlakte hebben van maximaal 10% van de grootte van de kaveloppervlakte van maximaal 200 m², vermeerderd met 5% van de grootte van de kavel gerekend vanaf 200 m² tot en met 500 m², waarbij een maximum van totaal 35 m² per kavel geldt;
- c. een bouwhoogte hebben van maximaal 3,00 meter;
- d. in afwijking van het bepaalde onder b mag de genoemde oppervlakte worden vermeerderd met maximaal 15 m² aan kassen, die een bouwhoogte mogen hebben van maximaal 2,50 meter.

23.2.2 Andere bouwwerken

- a. Erf- en terreinafscheidingen mogen niet worden gebouwd.
- b. In afwijking van het bepaalde in sub a mag ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - schutting' een erfafscheiding worden gebouwd met een bouwhoogte van maximaal 2,00 meter.
- c. Een overig ander bouwwerk mag een bouwhoogte van maximaal 0,50 meter hebben.

23.3 Nadere eisen

Bij een omgevingsvergunning Het is het in bijzondere gevallen mogelijk om aan de plaats en afmetingen van de bebouwing nadere eisen te stellen.

Dit kan indien dit noodzakelijk is:

- a. ter voorkoming van onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden en het woon- en leefklimaat van aangrenzende gronden en bouwwerken;
- b. ter bescherming van de waarden van het beschermd stadsgezicht;

- c. ter waarborging van de verkeersveiligheid;
- d. ter waarborging van de ongestoorde ligging van kabels en leidingen;
- e. ter waarborging van het uitzicht van woningen.

23.4 Afwijken van de bouwregels

23.4.1 Bevoegdheid

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 23.2.1 onder a in die zin dat per kavel één berging mag worden gebouwd, mits:

- a. de oppervlakte van de kavel minimaal 50 m² bedraagt;
- b. de oppervlakte van de berging maximaal 2 m² bedraagt;
- c. de berging een bouwhoogte heeft van maximaal 2,00 meter;
- d. deze afwijkingsbevoegdheid niet wordt toegepast ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen'.

23.4.2 Toetsingscriteria

De omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien de gemeentelijke monumentencommissie om advies is gevraagd en indien hierdoor geen wezenlijke afbreuk wordt gedaan aan:

- a. de waarden van het beschermd stadsgezicht;
- b. het straat- en bebouwingsbeeld;
- c. de woonsituatie;
- d. de milieusituatie;
- e. de verkeersveiligheid;
- f. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Artikel 24 Sport

De voor 'Sport' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. sport- en speelterreinen;

met daaraan ondergeschikt:

- b. nutsvoorzieningen, groenvoorzieningen en water, wegen en paden en parkeervoorzieningen;

met de daar bijbehorende:

- c. gebouwen, overkappingen, andere bouwwerken, tuinen en erven.

24.1 Bestemmingsomschrijving

24.2 Bouwregels

Het bouwen op de gronden met de bestemming 'Sport' is aan een aantal regels gebonden.

24.2.1 Gebouwen en overkappingen

Een gebouw of overkapping mag:

- a. niet buiten gronden ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' worden gebouwd;
- b. een maximale bouwhoogte hebben die niet groter is dan de ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte (m)' aangegeven bouwhoogte;
- c. een maximale goot- en bouwhoogte hebben die niet groter is dan de ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte (m)' aangegeven hoogte.

24.2.2 Andere bouwwerken

- a. een erf- en terreinafscheiding mag een bouwhoogte hebben van maximaal 2,00 meter;
- b. een speelvoorziening mag een bouwhoogte hebben van maximaal 6,00 meter;
- c. een ballenvanger of een lichtmast mag een bouwhoogte hebben van maximaal 10,00 meter;
- d. een overig ander bouwwerk mag een bouwhoogte hebben van maximaal 2,50 meter.

24.3 Nadere eisen

Bij een omgevingsvergunning Het is **het** in bijzondere gevallen mogelijk om aan de plaats en afmetingen van de bebouwing nadere eisen te stellen.

Dit kan indien dit noodzakelijk is:

- a. ter voorkoming van onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden en het woon- en leefklimaat van aangrenzende gronden en bouwwerken;
- b. ter bescherming van de waarden van het beschermd stadsgezicht;
- c. ter waarborging van de verkeersveiligheid;
- d. ter waarborging van de ongestoorde ligging van kabels en leidingen;
- e. ter waarborging van het uitzicht van woningen.

24.4 Specifieke gebruiksregels

Het gebruik van de gronden en bouwwerken met de bestemming 'Sport' is aan een aantal beperkingen gebonden.

De gronden en bouwwerken mogen niet:

- a. worden gebruikt voor detailhandel, tenzij het detailhandel betreft die ten dienste staat van en ondergeschikt is aan de in lid 24.1 sub a genoemde doeleinden;
- b. worden gebruikt voor horeca, tenzij het horeca betreft die ten dienste staat van en ondergeschikt is aan de in lid 24.1 sub a genoemde doeleinden.

Artikel 25 Tuin

25.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. tuinen;
- b. ijsverkoop, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van horeca - ijsverkoop';

met daaraan ondergeschikt:

- c. nutsvoorzieningen, groenvoorzieningen en water, paden en parkeervoorzieningen;

met de daar bijbehorende:

- d. bijbehorende bouwwerken, ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen';
- e. erkers en luifels;
- f. andere bouwwerken, tuinen en erven.

25.2 Bouwregels

Het bouwen op de gronden met de bestemming 'Tuin' is aan een aantal regels gebonden.

25.2.1 Bijbehorende bouwwerken en overkappingen

Ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' mogen bijbehorende bouwwerken en overkappingen worden gebouwd waarvoor de volgende regels gelden:

- a. het bebouwingspercentage bedraagt maximaal 40% van het deel van de kavel dat is gelegen binnen het gebied ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen', waarbij een gezamenlijk maximum van 40 m² aan bijbehorende bouwwerken en overkappingen per kavel geldt;
- b. bijbehorende bouwwerken en overkappingen mogen een goothoogte hebben van maximaal 2,30 meter;
- c. bijbehorende bouwwerken en overkappingen mogen een bouwhoogte hebben van maximaal 4,00 meter

25.2.2 Erkers

Aan de voor- of zijgevel van het hoofdgebouw mag uitsluitend een bijbehorend bouwwerk in de vorm van een erker of luifel worden gebouwd, die:

- a. een diepte mag hebben van maximaal 1,25 meter, mits de afstand tot het openbaar toegankelijk gebied minimaal 2,50 meter blijft bedragen;
- b. een breedte mag hebben van maximaal 2/3 deel van de breedte van de gevel van het bijbehorend hoofdgebouw;
- c. een bouwhoogte mag hebben van maximaal 0,30 meter boven de vloer van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw.

25.2.3 Andere bouwwerken

- a. Een prieel mag uitsluitend worden gebouwd ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - prieel'.
- b. De schoorsteen, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding' - schoorsteen' mag een bouwhoogte hebben van maximaal 18,00 meter.
- c. **Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - windscherm' mag een windscherm worden gebouwd, uitsluitend op de erfgrans tussen de woonpercelen en tot een lengte, gemeten uit de voorgevel, van maximaal 2,5 meter en een bouwhoogte van maximaal 1,80 meter.**
- d. Een overig ander bouwwerk mag een bouwhoogte hebben van maximaal 1,00 meter.

25.3 Nadere eisen

Bij een omgevingsvergunning Het is **het** in bijzondere gevallen mogelijk om aan de plaats en afmetingen van de bebouwing nadere eisen te stellen.

Dit kan indien dit noodzakelijk is:

- a. ter voorkoming van onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden en het woon- en leefklimaat van aangrenzende gronden en bouwwerken;
- b. ter bescherming van de waarden van het beschermd stadsgezicht;
- c. ter waarborging van de verkeersveiligheid;
- d. ter waarborging van de ongestoorde ligging van kabels en leidingen;
- e. ter waarborging van het uitzicht van woningen.

25.4 Afwijken van de bouwregels

25.4.1 Bevoegdheid

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van:

- a. het bepaalde in lid 25.2.3 in die zin dat andere bouwwerken, te weten pergola's, mogen worden gebouwd met een maximale bouwhoogte van 2,50 meter.

25.4.2 Toetsingscriteria

De omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien de gemeentelijke monumentencommissie om advies is gevraagd en indien hierdoor geen wezenlijke afbreuk wordt gedaan aan:

- a. de waarden van het beschermd stadsgezicht;
- b. het straat- en bebouwingsbeeld;
- c. de woonsituatie;
- d. de milieusituatie;
- e. de verkeersveiligheid;
- f. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Artikel 26 Verkeer

26.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. ~~wegen en straten~~ **met een gebiedsontsluitende functie;**
- b. voet- en rijwielpaden;

waarbij gestreefd wordt naar een inrichting hoofdzakelijk gericht op de afwikkeling van het doorgaande verkeer;

met daaraan ondergeschikt:

- c. nutsvoorzieningen, groenvoorzieningen, ~~en water wegen en paden~~ en parkeervoorzieningen;

met de daar bijbehorende:

- d. voorzieningen voor ondergrondse afvalinzameling;
- e. gebouwen, zoals een wachthuisje of telefooncel, andere bouwwerken, tuinen en erven.

26.2 Bouwregels

Het bouwen op de gronden met de bestemming 'Verkeer' is aan een aantal regels gebonden.

26.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. een gebouw mag een maximale inhoud hebben van 25 m³;
- b. een gebouw mag een maximale bouwhoogte hebben van 2,50 m.

26.2.2 Andere bouwwerken

Een ander bouwwerk mag een bouwhoogte hebben van maximaal 8,00 meter.

26.3 Nadere eisen

Bij een omgevingsvergunning Het is **het** in bijzondere gevallen mogelijk om aan de plaats en afmetingen van de bebouwing nadere eisen te stellen.

Dit kan indien dit noodzakelijk is:

- a. ter voorkoming van onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden en het woon- en leefklimaat van aangrenzende gronden en bouwwerken;
- b. ter bescherming van de waarden van het beschermd stadsgezicht;
- c. ter waarborging van de verkeersveiligheid;
- d. ter waarborging van de ongestoorde ligging van kabels en leidingen;
- e. ter waarborging van het uitzicht van woningen.

26.4 Specifieke gebruiksregels

Het gebruik van de gronden en bouwwerken met de bestemming 'Verkeer' is aan een aantal beperkingen gebonden.

De gronden en bouwwerken mogen niet:

- a. worden gebruikt ten behoeve van een weg met meer dan 2 rijstroken;
- b. worden gebruikt voor terrassen.

Artikel 27 Verkeer - Parkeren

27.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. parkeervoorzieningen;
- b. wegen en straten;

- c. voet- en rijwielpaden;
- d. een speelvoorziening, ter plaatse van de aanduiding 'speelvoorziening';

met daaraan ondergeschikt:

- e. nutsvoorzieningen, groenvoorzieningen, ~~en water, wegen en paden~~ en parkeervoorzieningen;
- f. evenementen;
- g. terrassen;
- h. standplaatsen;

met de daar bijbehorende:

- i. voorzieningen voor ondergrondse afvalinzameling;
- j. gebouwen, zoals een telefooncel of openbaar toilet, andere bouwwerken, tuinen en erven.

27.2 Bouwregels

Het bouwen op de gronden met de bestemming 'Verkeer - Parkeren' is aan een aantal regels gebonden.

27.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. een gebouw mag een maximale inhoud hebben van 25 m³;
- b. een gebouw mag een maximale bouwhoogte hebben van 2,50 m.

27.2.2 Andere bouwwerken

- a. een speelvoorziening mag een bouwhoogte hebben van maximaal 3,50 meter;
- b. een overig ander bouwwerk mag een bouwhoogte hebben van maximaal 6,00 meter.

27.3 Nadere eisen

Bij een omgevingsvergunning Het is **het** in bijzondere gevallen mogelijk om aan de plaats en afmetingen van de bebouwing nadere eisen te stellen.

Dit kan indien dit noodzakelijk is:

- a. ter voorkoming van onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden en het woon- en leefklimaat van aangrenzende gronden en bouwwerken;
- b. ter bescherming van de waarden van het beschermd stadsgezicht;
- c. ter waarborging van de verkeersveiligheid;
- d. ter waarborging van de ongestoorde ligging van kabels en leidingen;
- e. ter waarborging van het uitzicht van woningen.

Artikel 28 Verkeer - Verblijfsgebied

28.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. ~~wegen en straten~~ **met een erfonthoudende functie**;
- b. voet- en rijwielpaden;
- c. parkeervoorzieningen;
- d. een parkeerterrein, ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein';
- e. een sluis, ter plaatse van de aanduiding 'sluis';

waarbij gestreefd wordt naar een inrichting hoofdzakelijk gericht op de afwikkeling van het bestemmingsverkeer;
met daaraan ondergeschikt:

- f. nutsvoorzieningen, groenvoorzieningen, ~~en water, wegen en paden en~~ parkeervoorzieningen;
- g. evenementen;
- h. terrassen;
- i. standplaatsen;

met de daar bijbehorende:

- j. voorzieningen voor ondergrondse afvalinzameling;
- k. gebouwen, zoals een telefooncel of een openbaar toilet, overkappingen, andere bouwwerken, tuinen en erven.

28.2 Bouwregels

Het bouwen op de gronden met de bestemming 'Verkeer - Verblijfsgebied' is aan een aantal regels gebonden.

28.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. een gebouw mag een maximale inhoud hebben van 25 m³;
- b. een gebouw mag een maximale bouwhoogte hebben van 2,50 m.

28.2.2 Andere bouwwerken

Een ~~overig~~ ander bouwwerk mag een bouwhoogte hebben van maximaal 6,00 meter.

28.3 Nadere eisen

Bij een omgevingsvergunning Het is **het** in bijzondere gevallen mogelijk om aan de plaats en afmetingen van de bebouwing nadere eisen te stellen.

Dit kan indien dit noodzakelijk is:

- a. ter voorkoming van onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden en het woon- en leefklimaat van aangrenzende gronden en bouwwerken;
- b. ter bescherming van de waarden van het beschermd stadsgezicht;
- c. ter waarborging van de verkeersveiligheid;
- d. ter waarborging van de ongestoorde ligging van kabels en leidingen;
- e. ter waarborging van het uitzicht van woningen.

Artikel 29 Water

29.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. water;
- b. een muziekkoepeel, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van cultuur en ontspanning - muziekkoepeel';
- c. watersport;
- d. verkeer te water;

met daaraan ondergeschikt:

- e. nutsvoorzieningen, groenvoorzieningen en water, wegen en paden en parkeervoorzieningen;

met de daar bijbehorende:

- f. waterhuishoudkundige voorzieningen;
- g. bruggen, ter plaatse van de aanduiding 'brug';
- h. andere bouwwerken, tuinen en erven.

29.2 Bouwregels

Het bouwen op de gronden met de bestemming 'Water' is aan een aantal regels gebonden.

29.2.1 Gebouwen en overkappingen

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen en overkappingen worden gebouwd.

29.2.2 Andere bouwwerken

- a. bruggen mogen uitsluitend worden gebouwd ter plaatse van de aanduiding 'brug';
- b. de muziekkoepeel mag een goothoogte hebben van maximaal 4,50 meter;
- c. de muziekkoepeel mag een bouwhoogte hebben van maximaal 6,00 meter;
- d. een brug of een ander bouwwerk mag een bouwhoogte hebben van maximaal 8,00 meter;
- e. een overig ander bouwwerk mag een bouwhoogte hebben van maximaal 5,00 meter.

29.3 Nadere eisen

Bij een omgevingsvergunning Het is **het** in bijzondere gevallen mogelijk om aan de plaats en afmetingen van de bebouwing nadere eisen te stellen.

Dit kan indien dit noodzakelijk is:

- a. ter voorkoming van onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden en het woon- en leefklimaat van aangrenzende gronden en bouwwerken;
- b. ter bescherming van de waarden van het beschermd stadsgezicht;
- c. ter waarborging van de verkeersveiligheid;

- d. ter waarborging van de ongestoorde ligging van kabels en leidingen;
- e. ter waarborging van het uitzicht van woningen.

Artikel 30 Wonen

30.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. het wonen, al dan niet in combinatie met:
 - 1. een aan-huis-verbonden beroep s - of bedrijf ~~s~~ activiteit ;
 - 2. opslag, ter plaatse van de aanduiding 'opslag';

met daaraan ondergeschikt:

- b. nutsvoorzieningen, groenvoorzieningen en water, ~~wegen en paden~~ **toegangspaden** en parkeervoorzieningen;

met de daar bijbehorende:

- c. gebouwen, bijbehorende bouwwerken, andere bouwwerken, tuinen en erven.

30.2 Bouwregels

Het bouwen op de gronden met de bestemming 'Wonen' is aan een aantal regels gebonden.

30.2.1 Hoofdgebouwen

- a. een hoofdgebouw mag:
 - 1. niet buiten gronden ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' worden gebouwd;
 - 2. een goot- en bouwhoogte hebben die niet groter is dan de ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte (m)' aangegeven hoogte;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'onderdoorgang' slechts worden gebouwd indien een onderdoorgang met een hoogte van minimaal 2,50 meter wordt gerealiseerd.

30.2.2 Bijbehorende bouwwerken

Bijbehorende bouwwerken voldoen aan de volgende kenmerken:

- a. bijbehorende bouwwerken mogen per hoofdgebouw een gezamenlijke oppervlakte hebben die niet groter is dan:
 - 1. 85 m² bij een perceel kleiner dan 850 m²;
 - 2. 10% van de perceelsoppervlakte bij een perceel gelijk aan of groter dan 850 m² en kleiner dan 1.250 m²;
 - 3. 160 m² bij een perceel gelijk of groter dan 1.250 m²;
 - 4. met dien verstande dat maximaal 50% van het achtererf wordt bebouwd;
 - 5. in afwijking van het bepaalde onder 4. mag op een perceel in ieder geval een bijbehorende bouwwerk van maximaal 6 m² worden gebouwd;
- b. bijbehorende bouwwerken mogen in de perceelgrens worden gebouwd;

- c. aangebouwde bijbehorende bouwwerken mogen een goothoogte/**boeihoogte** hebben die niet groter is dan de bouwhoogte van de vloer van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw, vermeerderd met 0,30 meter;
- d. vrijstaande bijbehorende bouwwerken mogen een goothoogte hebben die niet groter is dan 3,00 meter en een bouwhoogte die niet groter is dan 5,00 meter;
- e. anders dan onder a. tot en met d. is bepaald, geldt dat afwijkingen in maten en afmetingen, zoals die **legaal** bestaan op het ~~moment dat het ontwerp van dit bestemmingsplan ter inzage is gelegd~~, **tijdstip van inwerkingtreding van het plan** gehandhaafd mogen worden;
- f. voor gronden ter plaatse van de aanduiding 'erf' die zijn gelegen binnen de vesting, gelden in afwijking van het bepaalde in dit sublid de in lid 36.2.7 opgenomen regels.

30.2.3 Andere bouwwerken

- a. een erf- en terreinafscheiding mag:
 - 1. een bouwhoogte van maximaal 1,00 meter hebben als deze zich vóór de voorgevel of een naar de weg gekeerde zijgevel van een hoofdgebouw en het verlengde daarvan bevindt;
 - 2. een bouwhoogte van maximaal 2,00 meter hebben in andere gevallen;
- c. een prieel mag uitsluitend worden gebouwd ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - prieel';
- d. een overig ander bouwwerk mag een bouwhoogte van maximaal 2,50 meter hebben.

30.3 Nadere eisen

Bij een omgevingsvergunning Het is **het** in bijzondere gevallen mogelijk om aan de plaats en afmetingen van de bebouwing nadere eisen te stellen.

Dit kan indien dit noodzakelijk is:

- a. ter voorkoming van onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden en het woon- en leefklimaat van aangrenzende gronden en bouwwerken;
- b. ter bescherming van de waarden van het beschermd stadsgezicht;
- c. ter waarborging van de verkeersveiligheid;
- d. ter waarborging van de ongestoorde ligging van kabels en leidingen;
- e. ter waarborging van het uitzicht van woningen.

30.4 Specifieke gebruiksregels

Het gebruik van de gronden en bouwwerken met de bestemming 'Wonen' is aan een aantal beperkingen gebonden.

De gronden en bouwwerken mogen niet:

- a. worden gebruikt voor detailhandel;
- b. worden gebruikt voor meer dan één woning per bouwvlak, tenzij het gronden betreft ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden', in welk geval het aangegeven aantal als maximum geldt;
- c. worden gebruikt voor een aan-huis-verbonden beroep of bedrijf waarbij wordt afgeweken van de volgende voorwaarden:

1. de grondoppervlakte niet meer dan 30% van de vloeroppervlakte van de woning bedraagt, met een maximum van 50 m², al dan niet in combinatie met een aangebouwd bijbehorend bouwwerk; een
 2. rechtstreekse relatie bestaat tussen de bedrijfsmatige activiteiten en de hoofdbewoner van de woning;
 3. geen gebruik plaats vindt dat vergunning- of meldingsplichtig is op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht respectievelijk de Wet milieubeheer;
 4. geen detailhandel plaatsvindt;
 5. niet wordt gebruikt voor kapperszaken en seksinrichtingen;
 6. geen verkeersaantrekkende werking optreedt waardoor extra parkeervoorzieningen noodzakelijk zijn of een verkeersonveilige situatie ontstaat;
 7. geen reclame-uitingen worden aangebracht;
- d. worden gebruikt als zelfstandige woning indien het de gronden betreft ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - priefel'.

Woonfunctie

De bijbehorende bouwwerken mogen niet worden gebruikt voor de woonfunctie, tenzij voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

1. Het bijbehorend bouwwerk is aangebouwd aan het hoofdgebouw; het bijbehorend bouwwerk is rechtstreeks via het hoofdgebouw bereikbaar.
2. Bij een bijbehorend bouwwerk gelegen achter de achtergevel van het hoofdgebouw: het bijbehorend bouwwerk is gelegen binnen 4,00 meter achter het bouwvlak.
3. Bij een bijbehorend bouwwerk gelegen aan de zijgevel van het hoofdgebouw: het bijbehorend bouwwerk is gelegen binnen 4,00 meter aan de zijgevel van het hoofdgebouw, zoals deze aanwezig was op het tijdstip van de ~~terinzakelegging van het ontwerp~~ **inwerkingtreding** van dit plan.

Artikel 31 Wonen - Bijzondere woonvorm

31.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen - Bijzondere woonvorm' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. een bijzondere woonvorm;
- b. **een bijzondere woonvorm in de vorm van zorgappartementen ten behoeve van begeleid wonen alsmede dagbesteding, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - begeleid wonen';**

met daaraan ondergeschikt:

- c. nutsvoorzieningen, groenvoorzieningen en water, wegen en paden en parkeervoorzieningen;

met de daar bijbehorende:

- d. **gebouwen**, andere bouwwerken, tuinen en erven.

31.2 Bouwregels

Het bouwen op de gronden met de bestemming 'Wonen - Bijzondere woonvorm' is aan een aantal regels gebonden.

31.2.1 Gebouwen en overkappingen

Een gebouw of overkapping mag:

- a. niet buiten gronden ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' worden gebouwd;
- b. **een maximale goot- of bouwhoogte hebben die niet groter is dan de ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m)', maximum bouwhoogte (m)' aangegeven hoogtes;**
- c. een maximale bouwhoogte hebben die niet groter is dan de ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte (m)' aangegeven bouwhoogte;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'onderdoorgang' slechts worden gebouwd indien een onderdoorgang met een bouwhoogte van minimaal 2,50 meter wordt gerealiseerd.

31.2.2 Bijbehorende bouwwerken

Een bijbehorend bouwwerk buiten het bouwvlak mag:

- a. uitsluitend worden gebouwd ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen';
- b. een bouwhoogte hebben van maximaal 5,00 meter;
- c. voor gronden ter plaatse van de aanduiding 'erf' die zijn gelegen binnen de vesting, gelden in afwijking van het bepaalde in dit sublid de in lid 36.2.7 opgenomen regels.

31.2.3 Andere bouwwerken

- a. een erf- en terreinafscheiding mag:
 - 1. een bouwhoogte van maximaal 1,00 meter hebben als deze zich vóór de voorgevel of een naar de weg gekeerde zijgevel van een hoofdgebouw en het verlengde daarvan bevindt;
 - 2. een bouwhoogte van maximaal 2,00 meter hebben in andere gevallen;
- b. een overige ander bouwwerk mag een bouwhoogte hebben van maximaal 2,50 meter.

31.3 Nadere eisen

Bij een omgevingsvergunning Het is **het** in bijzondere gevallen mogelijk om aan de plaats en afmetingen van de bebouwing nadere eisen te stellen.

Dit kan indien dit noodzakelijk is:

- a. ter voorkoming van onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden en het woon- en leefklimaat van aangrenzende gronden en bouwwerken;
- b. ter bescherming van de waarden van het beschermd stadsgezicht;
- c. ter waarborging van de verkeersveiligheid;
- d. ter waarborging van de ongestoorde ligging van kabels en leidingen;
- e. ter waarborging van het uitzicht van woningen.

31.4 Specifieke gebruiksregels

Het gebruik van de gronden en bouwwerken ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - begeleid wonen' is aan een beperking gebonden. Ter plaatse dient ten minste te worden voorzien in 4 veilig bereikbare parkeerplaatsen.

Artikel 32 Leiding - Riool

32.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. ~~een strook ten behoeve van~~ een rioolpersleiding;

met de daar bijbehorende:

- b. andere bouwwerken

32.2 Bouwregels

- a. In afwijking van het bepaalde bij de andere daar voorkomende bestemming(en), mogen op of in deze gronden geen gebouwen, overkappingen en andere bouwwerken worden gebouwd, anders dan ten behoeve van deze dubbelbestemming.
- b. Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.
- c. Andere bouwwerken mogen een bouwhoogte hebben van maximaal 2,50 meter.
- d. Deze regels zijn niet van toepassing op bestaande bouwwerken.

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

32.3.1 Vergunningplicht

Voor de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden is een omgevingsvergunning vereist:

- a. het egaliseren en ophogen van gronden en/of het anderszins ingrijpend wijzigen van de bodemstructuur;
- b. het uitvoeren van graafwerkzaamheden dieper dan 30 cm;
- c. het in de grond brengen van voorwerpen dieper dan 30 cm;
- d. het aanleggen van oppervlakteverhardingen;
- e. het planten van bomen en het aanbrengen van andere beplantingen, die dieper wortelen of kunnen wortelen dan 30 cm.

32.3.2 Uitzondering

Het bepaalde in lid 32.3.1 is niet van toepassing op werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden, welke:

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

32.3.3 Toetsingscriteria

De omgevingsvergunning zal slechts worden verleend indien de gemeentelijke monumentencommissie om advies is gevraagd en indien geen onevenredige afbreuk zal worden gedaan aan een doelmatig en veilig functioneren van de leiding.

32.4 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen in die zin dat:

- de in de andere daar voorkomende bestemming(en) toegelaten gebouwen en andere bouwwerken worden gebouwd, mits:
 1. vooraf advies wordt ingewonnen van de leidingbeheerder.
 2. geen onevenredige afbreuk zal worden gedaan aan een doelmatig en veilig functioneren van de leiding.

Artikel 33 Waarde - Archeologie - 1

33.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 1' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor:

- het behoud, de bescherming en/of het herstel van de archeologische waarden van de gronden.

33.2 Bouwregels

33.2.1 Algemeen

Ten aanzien van het oprichten van bebouwing gelden de volgende regels:

- a. bij een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het oprichten van een bouwwerk groter dan 30 m², dient de aanvrager een rapport te overleggen, waarin de archeologische waarde van de gronden waarop de aanvraag betrekking heeft in voldoende mate is vastgesteld;
- b. indien uit het onder a genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het oprichten van het vergunde bouwwerk zullen worden verstoord, kan het bevoegd gezag een of meerdere van de volgende voorwaarden verbinden aan de omgevingsvergunning:
 1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor (ondanks de uitvoering van een bouw- of aanlegplan) archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden, zoals alternatieven voor heiwerk, het aanbrengen van een beschermende bodemlaag of andere voorzieningen die op dit doel zijn gericht; of
 2. de verplichting tot het doen van opgravingen op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd Programma van Eisen; of
 3. de verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring te laten begeleiden door een archeologisch deskundige op

- basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd Programma van Eisen;
en/of
4. de verplichting om na beëindiging van de werken en werkzaamheden schriftelijk verslag uit te brengen waaruit blijkt op welke wijze met de archeologische waarden is omgegaan;
 - c. het overleggen van een rapport is niet nodig indien de archeologische waarde van de gronden in andere beschikbare informatie, hetgeen is getoetst door de archeologisch deskundige, afdoende is vastgesteld. Het onder sub b bepaalde is van overeenkomstige toepassing.

33.2.2 Advies archeoloog

Alvorens het bevoegd gezag beslist over een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 33.2.1 sub a, winnen zij advies in bij de archeologisch deskundige omtrent de vraag of door het verlenen van de omgevingsvergunning geen onevenredige afbreuk wordt of kan worden gedaan aan de archeologische waarden, en zo ja welke voorwaarden dienen te worden gesteld.

33.2.3 Uitzondering bouwregels

Het bepaalde in 33.2.1 sub a geldt niet indien:

- a. op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn; of
- b. het bouwplan betrekking heeft op vervanging van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte niet wordt uitgebreid en de bestaande fundering wordt benut, met uitzondering van nieuwe kelders; of
- c. gebouwen maximaal 2,5 m uit de bestaande fundering worden vergroot, met behoud van bestaande funderingen; **of**
- d. bij de oprichting van het bouwwerk de ondergrond niet dieper dan 0,3 meter wordt geroerd.

33.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen, met inachtneming van het bepaalde in lid 33.2, nadere eisen stellen met betrekking tot:

- a. de afmetingen van bouwwerken;
- b. de situering van bouwwerken;
- c. de inrichting en het gebruik van gronden;

indien uit archeologisch onderzoek is gebleken dat ter plaatse behoudens- en beschermenswaardige archeologische monumenten of resten aanwezig zijn. De nadere eisen zijn er op gericht de archeologische waarden zoveel mogelijk in de grond (in situ) te behouden.

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

33.4.1 Algemeen

Onverminderd het in de Monumentenwet 1988 bepaalde in de **Erfgoedwet/Omgevingswet** is het verboden om zonder omgevingsvergunning van het bevoegd gezag de volgende andere werken of werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren:

- a. het ophogen van de bodem met meer dan 1 m;
- b. grondwerkzaamheden, waartoe worden gerekend woelen, mengen, diepploegen, egaliseren en ontginnen van gronden, alsmede het graven of vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren en het aanleggen van drainage en/of oppervlakteverhardingen;
- c. bodem verlagen of afgraven (ook ten behoeve van het verwijderen van bestaande funderingen) van gronden waarvoor geen ontgrondingsvergunning is vereist;
- d. het verlagen van het waterpeil;
- e. het tot stand brengen en/of in exploitatie brengen van boor- en pompputten;
- f. het uitvoeren van heiwerken en/of indrijven van scherpe voorwerpen in de bodem;
- g. het aanleggen of rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd;
- h. het aanleggen van ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur door middel van sleuven breder dan 0,8 m.

33.4.2 Uitzonderingen

Het in lid 33.4.1 opgenomen verbod geldt niet:

- a. voor werken en werkzaamheden die niet dieper reiken dan 0,3 m onder het bestaande maaiveld;
- b. voor werken en werkzaamheden in het kader van het normale beheer en onderhoud, met inbegrip van onderhouds- en vervangingswerkzaamheden van bestaande bestratingen en beplantingen binnen bestaande tracés van kabels en leidingen;
- c. voor werken en werkzaamheden in het kader van het normale agrarische gebruik;
- d. voor werken en werkzaamheden binnen een afstand van maximaal 2,5 m uit een bestaande fundering van een bestaand bouwwerk;
- e. voor werken en werkzaamheden in de bodem waarvoor ~~ten tijde van het van kracht worden~~ **op het tijdstip van inwerkingtreding** van het bestemmingsplan een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden in dit kader is verleend;
- f. ingeval op grond van ~~de Monumentenwet 1988~~ **de Erfgoedwet/Omgevingswet** een vergunning is vereist dan wel overige bepalingen van ~~de Monumentenwet 1988~~ **de Erfgoedwet/Omgevingswet** van toepassing zijn.

33.4.3 Beoordelingscriteria

Ten aanzien van de in 33.4.1 genoemde vergunning gelden de volgende beoordelingscriteria:

- a. de vergunning kan slechts worden verleend voor zover de archeologische waarden niet onevenredig worden aangetast, hetgeen moet blijken uit een rapport dat de aanvrager bij de aanvraag voor een omgevingsvergunning dient te overleggen. In het rapport moeten de archeologische waarden van de gronden waarop de aanvraag betrekking heeft naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende

- mate zijn vastgesteld. Indien het rapport daartoe aanleiding geeft, dient op advies van de archeologisch deskundige zo nodig een opgraving plaats te vinden;
- b. het overleggen van een rapport is niet nodig indien naar het oordeel van burgemeester en wethouders de archeologische waarde van het terrein in andere beschikbare informatie, hetgeen is getoetst door de archeologisch deskundige, afdoende is vastgesteld.

33.4.4 Voorwaarden

- a. Het bevoegd gezag kan de omgevingsvergunning onder beperkingen verlenen en kan voorschriften aan de omgevingsvergunning verbinden, waaronder:
 - 1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor (ondanks de uitvoering van een bouw- of aanlegplan) archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden, zoals het aanbrengen van een beschermende bodemlaag of andere voorzieningen die op dit doel zijn gericht; of
 - 2. de verplichting tot het doen van opgravingen op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd Programma van Eisen; of
 - 3. de verplichting de activiteit die tot een bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een archeologisch deskundige op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd Programma van Eisen; en/of
 - 4. de verplichting om na beëindiging van de werken en werkzaamheden schriftelijk verslag uit te brengen waaruit blijkt op welke wijze met de archeologische waarden is omgegaan;
- b. Voordat het bevoegd gezag beslist over het verlenen van een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 33.4.1 winnen zij advies in bij een archeologisch deskundige omtrent de vraag of door het verlenen van een omgevingsvergunning geen onevenredige afbreuk wordt of kan worden gedaan aan de archeologische waarden, en zo ja welke voorwaarden dienen te worden gesteld.

33.5 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen deze bestemming wijzigen door de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 1' geheel of gedeeltelijk te laten vervallen indien:

- a. op basis van nader archeologisch onderzoek is aangetoond, dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn; dan wel
- b. er niet langer archeologische begeleiding of zorg nodig is.

Artikel 34 Waarde - Archeologie - 2

34.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 2' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor:

- het behoud, de bescherming en/of het herstel van de archeologische waarden van de gronden.

34.2 Bouwregels

34.2.1 Algemeen

Ten aanzien van het oprichten van bebouwing gelden de volgende regels:

- a. bij een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het oprichten van een bouwwerk groter dan 120 m², dient de aanvrager een rapport te overleggen, waarin de archeologische waarde van de gronden waarop de aanvraag betrekking heeft in voldoende mate is vastgesteld;
- b. indien uit het onder a genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het oprichten van het vergunde bouwwerk zullen worden verstoord, kan het bevoegd gezag een of meerdere van de volgende voorwaarden verbinden aan de omgevingsvergunning:
 1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor (ondanks de uitvoering van een bouw- of aanlegplan) archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden, zoals alternatieven voor heiwerk, het aanbrengen van een beschermende bodemlaag of andere voorzieningen die op dit doel zijn gericht; of
 2. de verplichting tot het doen van opgravingen op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd Programma van Eisen; of
 3. de verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring te laten begeleiden door een archeologisch deskundige op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd Programma van Eisen; en/of
 4. de verplichting om na beëindiging van de werken en werkzaamheden schriftelijk verslag uit te brengen waaruit blijkt op welke wijze met de archeologische waarden is omgegaan;
- c. het overleggen van een rapport is niet nodig indien de archeologische waarde van de gronden in andere beschikbare informatie, hetgeen is getoetst door de archeologisch deskundige, afdoende is vastgesteld. Het onder sub b bepaalde is van overeenkomstige toepassing.

34.2.2 Advies archeoloog

Alvorens het bevoegd gezag beslist over een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 34.2.1 sub a, winnen zij advies in bij de archeologisch deskundige omtrent de vraag of door het verlenen van de omgevingsvergunning geen onevenredige afbreuk wordt of kan worden gedaan aan de archeologische waarden, en zo ja welke voorwaarden dienen te worden gesteld.

34.2.3 Uitzondering bouwregels

Het bepaalde in 34.2.1 sub a geldt niet indien:

- a. op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn; of
- b. het bouwplan betrekking heeft op vervanging van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte met maximaal 120 m² wordt uitgebreid en de bestaande fundering wordt benut, met uitzondering van nieuwe kelders; of
- c. gebouwen maximaal 2,5 m uit de bestaande fundering worden vergroot, met behoud van bestaande funderingen; **of**

- d. bij de oprichting van het bouwwerk de ondergrond niet dieper dan 0,3 meter wordt geroerd.

34.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen, met inachtneming van het bepaalde in lid 34.2, nadere eisen stellen met betrekking tot:

- a. de afmetingen van bouwwerken;
- b. de situering van bouwwerken;
- c. de inrichting en het gebruik van gronden;

indien uit archeologisch onderzoek is gebleken dat ter plaatse behoudens- en beschermenswaardige archeologische monumenten of resten aanwezig zijn. De nadere eisen zijn er op gericht de archeologische waarden zoveel mogelijk in de grond (in situ) te behouden.

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

34.4.1 Algemeen

Onverminderd het ~~in de Monumentenwet 1988~~ bepaalde **in de Erfgoedwet/Omgevingswet** is het verboden om zonder omgevingsvergunning van het bevoegd gezag de volgende andere werken of werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren:

- a. het ophogen van de bodem met meer dan 1 m;
- b. grondwerkzaamheden dieper dan 0,3 m onder het maaiveld over een oppervlakte van meer dan 120 m², waartoe worden gerekend woelen, mengen, diepploegen, egaliseren en ontginnen van gronden, alsmede het graven of vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren en het aanleggen van drainage en/of oppervlakteverhardingen;
- c. bodem verlagen of afgraven (ook ten behoeve van het verwijderen van bestaande funderingen) van gronden waarvoor geen ontgrondingsvergunning is vereist;
- d. het verlagen van het waterpeil;
- e. het tot stand brengen en/of in exploitatie brengen van boor- en pompputten;
- f. het uitvoeren van heiwerken en/of indrijven van scherpe voorwerpen in de bodem;
- g. het aanleggen of rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd;
- h. het aanleggen van ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur door middel van sleuven breder dan 0,8 m.

34.4.2 Uitzonderingen

Het in lid 34.4.1 opgenomen verbod geldt niet:

- a. voor werken en werkzaamheden die niet dieper reiken dan 0,3 m onder het bestaande maaiveld;
- b. voor werken en werkzaamheden in het kader van het normale beheer en onderhoud, met inbegrip van onderhouds- en vervangingswerkzaamheden van bestaande bestratingen en beplantingen binnen bestaande tracés van kabels en leidingen;
- c. voor werken en werkzaamheden in het kader van het normale agrarische gebruik;

- d. voor werken en werkzaamheden binnen een afstand van maximaal 2,5 m uit een bestaande fundering van een bestaand bouwwerk;
- e. voor werken en werkzaamheden in de bodem waarvoor ~~ten tijde van het van kracht worden~~ **op het tijdstip van inwerkingtreding** van het bestemmingsplan een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden in dit kader is verleend;
- f. ingeval op grond van ~~de Monumentenwet 1988~~ **de Erfgoedwet/Omgevingswet** een vergunning is vereist dan wel overige bepalingen van ~~de Monumentenwet 1988~~ **de Erfgoedwet/Omgevingswet** van toepassing zijn.

34.4.3 Beoordelingscriteria

Ten aanzien van de in 34.4.1 genoemde vergunning gelden de volgende beoordelingscriteria:

- a. de vergunning kan slechts worden verleend voor zover de archeologische waarden niet onevenredig worden aangetast, hetgeen moet blijken uit een rapport dat de aanvrager bij de aanvraag voor een omgevingsvergunning dient te overleggen. In het rapport moeten de archeologische waarden van de gronden waarop de aanvraag betrekking heeft naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate zijn vastgesteld. Indien het rapport daartoe aanleiding geeft, dient op advies van de archeologisch deskundige zo nodig een opgraving plaats te vinden;
- b. het overleggen van een rapport is niet nodig indien naar het oordeel van burgemeester en wethouders de archeologische waarde van het terrein in andere beschikbare informatie, hetgeen is getoetst door de archeologisch deskundige, afdoende is vastgesteld.

34.4.4 Voorwaarden

- a. Het bevoegd gezag kan de omgevingsvergunning onder beperkingen verlenen en kan voorschriften aan de omgevingsvergunning verbinden, waaronder:
 - 1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor (ondanks de uitvoering van een bouw- of aanlegplan) archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden, zoals het aanbrengen van een beschermende bodemlaag of andere voorzieningen die op dit doel zijn gericht; of
 - 2. de verplichting tot het doen van opgravingen op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd Programma van Eisen; of
 - 3. de verplichting de activiteit die tot een bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een archeologisch deskundige op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd Programma van Eisen; en/of
 - 4. de verplichting om na beëindiging van de werken en werkzaamheden schriftelijk verslag uit te brengen waaruit blijkt op welke wijze met de archeologische waarden is omgegaan;
- b. Voordat het bevoegd gezag beslist over het verlenen van een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 34.4.1 winnen zij advies in bij een archeologisch deskundige omtrent de vraag of door het verlenen van een omgevingsvergunning geen onevenredige afbreuk wordt of kan worden gedaan aan de archeologische waarden, en zo ja welke voorwaarden dienen te worden gesteld.

34.4.5 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen deze bestemming wijzigen door:

- a. de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 2' geheel of gedeeltelijk te laten vervallen, indien op basis van nader archeologisch onderzoek is aangetoond, dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn, dan wel er niet langer archeologische begeleiding of zorg nodig is;
- b. de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 2' te wijzigen in 'Waarde - Archeologie 1' indien uit nader archeologisch onderzoek blijkt dat ter plaatse behoudenswaardige archeologische waarden aanwezig zijn, met dien verstande dat de dubbelbestemming gelijklopende regels bevat als de te wijzigen dubbelbestemming, de genoemde oppervlaktematen komen te vervallen en tevens een uitzondering op de omgevingsvergunning geldt voor werken en werkzaamheden die niet dieper reiken dan 0,3 m onder het bestaande maaiveld.

Artikel 35 Waarde - Archeologie - 3

35.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 3' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor:

- het behoud, de bescherming en/of het herstel van de archeologische waarden van de gronden.

35.2 Bouwregels

35.2.1 Algemeen

Ten aanzien van het oprichten van bebouwing gelden de volgende regels:

- a. bij een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het oprichten van een bouwwerk groter dan 500 m², dient de aanvrager een rapport te overleggen, waarin de archeologische waarde van de gronden waarop de aanvraag betrekking heeft in voldoende mate is vastgesteld;
- b. indien uit het onder a genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het oprichten van het vergunde bouwwerk zullen worden verstoord, kan het bevoegd gezag een of meerdere van de volgende voorwaarden verbinden aan de omgevingsvergunning:
 1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor (ondanks de uitvoering van een bouw- of aanlegplan) archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden, zoals alternatieven voor heiwerk, het aanbrengen van een beschermende bodemlaag of andere voorzieningen die op dit doel zijn gericht; of
 2. de verplichting tot het doen van opgravingen op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd Programma van Eisen; of
 3. de verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring te laten begeleiden door een archeologisch deskundige op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd Programma van Eisen; en/of
 4. de verplichting om na beëindiging van de werken en werkzaamheden schriftelijk verslag uit te brengen waaruit blijkt op welke wijze met de archeologische waarden is omgegaan;
- c. het overleggen van een rapport is niet nodig indien de archeologische waarde van de gronden in andere beschikbare informatie, hetgeen is getoetst door de archeologisch

deskundige, afdoende is vastgesteld. Het onder sub b bepaalde is van overeenkomstige toepassing.

35.2.2 Advies archeoloog

Alvorens het bevoegd gezag beslist over een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 35.2.1 sub a, winnen zij advies in bij de archeologisch deskundige omtrent de vraag of door het verlenen van de omgevingsvergunning geen onevenredige afbreuk wordt of kan worden gedaan aan de archeologische waarden, en zo ja welke voorwaarden dienen te worden gesteld.

35.2.3 Uitzondering bouwregels

Het bepaalde in 35.2.1 sub a geldt niet indien:

- a. op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn; of
- b. het bouwplan betrekking heeft op vervanging van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte met maximaal 500 m² wordt uitgebreid en de bestaande fundering wordt benut, met uitzondering van nieuwe kelders; of
- c. gebouwen maximaal 2,5 m uit de bestaande fundering worden vergroot, met behoud van bestaande funderingen; **of**
- d. bij de oprichting van het bouwwerk de ondergrond niet dieper dan 0,3 m wordt geroerd.

35.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen, met inachtneming van het bepaalde in lid 35.2, nadere eisen stellen met betrekking tot:

- a. de afmetingen van bouwwerken;
- b. de situering van bouwwerken;
- c. de inrichting en het gebruik van gronden;

indien uit archeologisch onderzoek is gebleken dat ter plaatse behoudens- en beschermenswaardige archeologische monumenten of resten aanwezig zijn. De nadere eisen zijn er op gericht de archeologische waarden zoveel mogelijk in de grond (in situ) te behouden.

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

35.4.1 Algemeen

Onverminderd het in de Monumentenwet 1988 bepaalde in de Erfgoedwet/Omgevingswet is het verboden om zonder omgevingsvergunning van het bevoegd gezag de volgende andere werken of werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren:

- a. het ophogen van de bodem met meer dan 1 m;
- b. grondwerkzaamheden dieper dan 0,3 m onder het maaiveld over een oppervlakte van meer dan 500 m², waartoe worden gerekend woelen, mengen, diepploegen,

egaliseren en ontginnen van gronden, alsmede het graven of vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren en het aanleggen van drainage en/of oppervlakteverhardingen;

- c. bodem verlagen of afgraven (ook ten behoeve van het verwijderen van bestaande funderingen) van gronden waarvoor geen ontgrondingsvergunning is vereist;
- d. het verlagen van het waterpeil;
- e. het tot stand brengen en/of in exploitatie brengen van boor- en pompputten;
- f. het uitvoeren van heiwerken en/of indrijven van scherpe voorwerpen in de bodem;
- g. het aanleggen of rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd;
- h. het aanleggen van ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur door middel van sleuven breder dan 0,8 m.

35.4.2 Uitzonderingen

Het in lid 35.4.1 opgenomen verbod geldt niet:

- a. voor werken en werkzaamheden die niet dieper reiken dan 0,3 m onder het bestaande maaiveld;
- b. voor werken en werkzaamheden in het kader van het normale beheer en onderhoud, met inbegrip van onderhouds- en vervangingswerkzaamheden van bestaande bestratingen en beplantingen binnen bestaande tracés van kabels en leidingen;
- c. voor werken en werkzaamheden in het kader van het normale agrarische gebruik;
- d. voor werken en werkzaamheden binnen een afstand van maximaal 2,5 m uit een bestaande fundering van een bestaand bouwwerk;
- e. voor werken en werkzaamheden in de bodem waarvoor ~~ten tijde van het van kracht worden op het tijdstip van inwerkingtreding~~ van het bestemmingsplan een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden in dit kader is verleend;
- f. ingeval op grond van ~~de Monumentenwet 1988~~ **de Erfgoedwet/Omgevingswet** een vergunning is vereist dan wel overige bepalingen van ~~de Monumentenwet 1988~~ **de Erfgoedwet/Omgevingswet** van toepassing zijn.

35.4.3 Beoordelingscriteria

Ten aanzien van de in 35.4.1 genoemde vergunning gelden de volgende beoordelingscriteria:

- a. de vergunning kan slechts worden verleend voor zover de archeologische waarden niet onevenredig worden aangetast, hetgeen moet blijken uit een rapport dat de aanvrager bij de aanvraag voor een omgevingsvergunning dient te overleggen. In het rapport moeten de archeologische waarden van de gronden waarop de aanvraag betrekking heeft naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate zijn vastgesteld. Indien het rapport daartoe aanleiding geeft, dient op advies van de archeologisch deskundige zo nodig een opgraving plaats te vinden;
- b. het overleggen van een rapport is niet nodig indien naar het oordeel van burgemeester en wethouders de archeologische waarde van het terrein in andere beschikbare informatie, hetgeen is getoetst door de archeologisch deskundige, afdoende is vastgesteld.

35.4.4 Voorwaarden

- a. Het bevoegd gezag kan de omgevingsvergunning onder beperkingen verlenen en kan voorschriften aan de omgevingsvergunning verbinden, waaronder:

1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor (ondanks de uitvoering van een bouw- of aanlegplan) archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden, zoals het aanbrengen van een beschermende bodemlaag of andere voorzieningen die op dit doel zijn gericht; of
 2. de verplichting tot het doen van opgravingen op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd Programma van Eisen; of
 3. de verplichting de activiteit die tot een bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een archeologisch deskundige op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd Programma van Eisen; en/of
 4. de verplichting om na beëindiging van de werken en werkzaamheden schriftelijk verslag uit te brengen waaruit blijkt op welke wijze met de archeologische waarden is omgegaan.
- b. Voordat het bevoegd gezag beslist over het verlenen van een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 35.4.1 winnen zij advies in bij een archeologisch deskundige omtrent de vraag of door het verlenen van een omgevingsvergunning geen onevenredige afbreuk wordt of kan worden gedaan aan de archeologische waarden, en zo ja welke voorwaarden dienen te worden gesteld.

35.5 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen deze bestemming wijzigen door:

- a. de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 3' geheel of gedeeltelijk te laten vervallen, indien op basis van nader archeologisch onderzoek is aangetoond, dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn, dan wel er niet langer archeologische begeleiding of zorg nodig is;
- b. de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 3' te wijzigen in 'Waarde - Archeologie 1' indien uit nader archeologisch onderzoek blijkt dat ter plaatse behoudenswaardige archeologische waarden aanwezig zijn, met dien verstande dat de dubbelbestemming gelijklopende regels bevat als de te wijzigen dubbelbestemming, de genoemde oppervlaktematen komen te vervallen en tevens een uitzondering op de omgevingsvergunning geldt voor werken en werkzaamheden die niet dieper reiken dan 0,3 m onder het bestaande maaiveld.

Artikel 36 Waarde - Beschermd stadsgezicht

36.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. het behoud, de bescherming, het herstel en de uitbouw van de in de toelichting aangegeven cultuurhistorische en ruimtelijke waarden van het gebied en zijn bebouwing;
- b. stadsmuren, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - stadsmuur';
- c. muren, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - muur';
- d. tuilmuren, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - tuinmuur';
- e. vloedmuren, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - vloedmuur';
- f. kerkenpaden, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - kerkenpad';
- g. rijksmonumenten, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - rijksmonument';

- h. gemeentelijke monumenten, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - gemeentelijk monument';
- i. waardevolle bestrating, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - bestrating';
- j. kazematten, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - kazematten';
- k. osendroppen, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - osendrop'.

36.2 Bouwregels

36.2.1 Voorrangsregel

In afwijking van het bepaalde in de andere daar voorkomende bestemming(en) is het verboden de in dit plan opgenomen gronden en bouwwerken te bouwen, aan te leggen en te gebruiken op een wijze die strijdig is met de in dit artikel gegeven regels.

36.2.2 Gebouwen

In aanvulling op het bepaalde bij de andere daar voorkomende bestemming(en) gelden voor het bouwen van gebouwen binnen een bouwvlak de volgende regels:

- a. de nokrichting van gebouwen is de bestaande nokrichting;
- b. de kapvorm van gebouwen is de bestaande kapvorm;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'gevellijn' wordt de voorgevel van een gebouw in de gevellijn gebouwd;
- d. de zijgevels van een gebouw voor zover gelegen binnen de vesting worden in de zijgevelbouwgrenzen gebouwd;
- e. de achtergevel van een gebouw voor zover gelegen binnen de vesting worden in de achtergevelbouwgrens gebouwd;
- f. de maximale goot- en bouwhoogte van gebouwen wordt bepaald door de andere daar voorkomende bestemmingen, met dien verstande dat de minimale goot- en bouwhoogte van gebouwen ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte (m)', voor zover gelegen in de vesting de volgende minimale goothoogten gelden:

Maximale goot- en bouwhoogte	Van toepassing zijnde minimale goothoogte
4,50 en 8,75 m	2,75 m
7,50 en 11,00 m	5,50 m

- g. gebouwen, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - rijksmonument' mogen, in afwijking van het bepaalde in sub f. een goot- en bouwhoogte hebben die niet afwijkt van de bestaande goot- en bouwhoogte;
- h. gebouwen, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - gemeentelijk monument' mogen, in afwijking van het bepaalde in sub f. een goot- en bouwhoogte hebben die niet afwijkt van de bestaande goot- en bouwhoogte;
- i. een gebouw wordt voorzien van een kap die een minimale dakhelling moet hebben van 50° en een maximale dakhelling hebben van 70°;
- j. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - osendrop' mag de bestaande open ruimte tussen gebouwen niet worden bebouwd;

- k. anders dan onder a. tot en met i. is bepaald, geldt dat afwijkingen in maten en afmetingen, zoals die **legaal** bestaan op het moment ten tijde van het van kracht worden van dat het ontwerp van dit plan ter inzage is gelegd **tijdstip van inwerkingtreding van het plan** gehandhaafd mogen worden.

36.2.3 Stadsmuur

Een stadsmuur mag een maximale bouwhoogte hebben die gelijk is aan de bestaande bouwhoogte.

36.2.4 Muur

Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - muur' zal een muur een bouwhoogte hebben van minimaal 1,80 meter en maximaal 3,50 meter.

36.2.5 Tuinmuur

Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - tuinmuur' zal een tuinmuur een bouwhoogte hebben van minimaal 0,50 meter en maximaal 1,00 meter.

36.2.6 Vloedmuur

Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - vloedmuur' zal de vloedmuur een bouwhoogte hebben van minimaal 0,50 meter en maximaal 2,50 meter.

36.2.7 Erf

Ter plaatse van de aanduiding 'erf' gelden de volgende regels:

- a. het maximale bebouwingspercentage van de gronden mag niet hoger zijn dan het ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage (%)' aangegeven percentage, tenzij het bestaande percentage groter is, in welk geval het bestaande percentage als maximum geldt;
- b. een aangebouwd bijbehorend bouwwerk mag een maximale goothoogte hebben die niet groter is dan de bouwhoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw;
- c. een vrijstaand bijbehorend bouwwerk mag een maximale goothoogte hebben van 2,50 meter, tenzij de bestaande goothoogte groter is, in welk geval de bestaande goothoogte als maximum geldt;
- d. vrijstaande bijbehorende bouwwerken worden voorzien van een kap met een dakhelling van minimaal 45° en maximaal 65°;
- e. een ander bouwwerk mag een maximale bouwhoogte hebben van 2,50 meter.

36.3 Afwijken van de bouwregels

36.3.1 Bevoegdheid

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van:

- a. het bepaalde in lid 36.2.2 onder a in die zin dat gebouwen worden voorzien van een kap met een andere nokrichting dan de bestaande nokrichting, mits:

1. in de nokrichting de uiterlijke verschijningsvorm van afzonderlijke gebouwen tot uitdrukking wordt gebracht;
- c. het bepaalde in lid 36.2.2 onder b in die zin dat gebouwen worden afgedekt met een kap in een andere kapvorm dan de bestaande, mits:
 1. in de kapvorm de uiterlijke verschijningsvorm van afzonderlijke gebouwen tot uitdrukking worden gebracht;
- d. het bepaalde in lid 36.2.2 onder d in die zin dat van maximaal twee panden de gemeenschappelijke zijgevel mag worden doorbroken over een afstand van maximaal 50% van de lengte van de zijgevel, mits:
 1. de doorbreking is gelegen op een afstand van minimaal 2,00 meter gemeten uit de voorgevel;
 2. voor wat betreft de uiterlijke verschijningsvorm afzonderlijke gebouwen gehandhaafd blijven;
- e. het bepaalde in lid 36.2.2 onder d in die zin dat de zijgevel van een gebouw niet in de zijgevel wordt gebouwd, mits:
 1. deze afwijkingsbevoegdheid niet wordt toegepast ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - rijksmonument' of 'specifieke vorm van waarde - gemeentelijk monument';
- f. het bepaalde in lid 36.2.2 onder e in die zin dat de achtergevel van een gebouw niet in de achtergevel wordt gebouwd, mits:
 1. deze afwijkingsbevoegdheid niet wordt toegepast ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - rijksmonument' of 'specifieke vorm van waarde - gemeentelijk monument';
- g. het bepaalde in lid 36.2.2 onder i in die zin dat gebouwen worden voorzien van een kap waarvan de dakhelling minimaal 40° en maximaal 70° bedraagt;
- h. het bepaalde in lid 36.2.2 onder i in die zin dat gebouwen worden voorzien van een kap waarvan de dakhelling minimaal 15° en maximaal 75° bedraagt, mits:
 1. voor zover dit betrekking heeft en noodzakelijk is in verband met een bijzondere kapvorm;
- i. het bepaalde in lid 36.2.2 onder i in die zin dat gebouwen worden voorzien van een platte afdekking;
- j. het bepaalde in lid 36.2.3 in die zin dat de bouwhoogte van een stadsmuur wordt verhoogd tot maximaal 8,50 meter, mits:
 1. het gaat om de bouw van een (reconstructie van de voormalige) stadsmuur;
- k. het bepaalde in lid 36.2.5 in die zin dat op een tuinmuur een hekwerk wordt geplaatst tot maximaal 2,50 meter;
- l. het bepaalde in lid 36.2.7 onder a in die zin dat het maximum bebouwingspercentage wordt verhoogd met maximaal 20%;
- m. het bepaalde in lid 36.2.7 onder b en c in die zin dat de maximale goothoogte wordt vergroot tot maximaal 3,50 meter;
- n. het bepaalde in lid 36.2.7 onder b en c in die zin dat wordt gebouwd in twee bouwlagen, mits:
 1. de maximale goothoogte 6,00 meter bedraagt;
- o. het bepaalde in lid 36.2.7 onder d in die zin dat gebouwen mogen gebouwd met een plat dak.

36.3.2 Toetsingscriteria

De omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien de gemeentelijke monumentencommissie om advies is gevraagd en indien ~~hierdoor~~ geen wezenlijke afbreuk wordt gedaan aan:

- a. de waarden van het beschermd stadsgezicht;
- b. het straat- en bebouwingsbeeld;

- c. de woonsituatie;
- d. de milieusituatie;
- e. de verkeersveiligheid;
- f. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

36.4 Specifieke gebruiksregels

Het gebruik van de gronden en bouwwerken met de bestemming 'Waarde - Beschermd stadsgezicht' is aan een aantal beperkingen gebonden.

De gronden en bouwwerken mogen niet:

- a. worden ingericht zodanig dat wordt afgeweken van het ter plaatse van de aanduiding 'dwarsprofiel' aangegeven dwarsprofiel;
- b. het patroon en het materiaal van bestrating mag niet worden gewijzigd of geamoveerd ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - bestrating'.
- c. De bijbehorende bouwwerken, ter plaatse van de aanduiding 'erf' mogen niet worden gebruikt voor de woonfunctie, tenzij voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:
 - 1. Het hoofdgebouw wordt (mede) gebruikt als woning en het gebruik als woning is conform de betreffende bestemming toegestaan.
 - 2. Het bijbehorend bouwwerk is aangebouwd aan het hoofdgebouw: het bijbehorend bouwwerk is rechtstreeks via het hoofdgebouw bereikbaar.
 - 3. Bij een bijbehorend bouwwerk gelegen achter de achtergevel van het hoofdgebouw: het bijbehorend bouwwerk is gelegen binnen 4,00 meter achter het bouwvlak.
 - 4. Bij een bijbehorend bouwwerk gelegen aan de zijgevel van het hoofdgebouw: het bijbehorend bouwwerk is gelegen binnen 4,00 meter aan de zijgevel van het hoofdgebouw, zoals deze aanwezig was op het tijdstip van **inwerkingtreding** ~~de terinzagelegging van het ontwerp~~ van dit plan.

36.5 Afwijken van de gebruiksregels

36.5.1 Bevoegdheid

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van

- het bepaalde in lid 36.4 sub a in die zin dat wordt afgeweken van het aangegeven dwarsprofiel.

36.5.2 Toetsingscriteria

De omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien de gemeentelijke monumentencommissie om advies is gevraagd en indien hierdoor geen wezenlijke afbreuk wordt gedaan aan:

- a. de waarden van het beschermd stadsgezicht;
- b. het straat- en bebouwingsbeeld;
- c. de woonsituatie;
- d. de milieusituatie;
- e. de verkeersveiligheid;
- f. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

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

36.6.1 Vergunningplicht

Voor de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden is een omgevingsvergunning vereist:

- a. het aanleggen en/of verharden van wegen en paden;
- b. het ontgronden, bodemverlagen of afgraven, ophogen en egaliseren van gronden;
- c. het wijzigen van weg- of straatprofielen en/of oppervlakteverhardingen;
- d. het graven en/of dempen van waterlopen en waterpartijen;
- e. het aanleggen van ondergrondse of bovengrondse energie-, transport- en/of communicatieleidingen;
- f. het geheel of gedeeltelijk slopen van gebouwen;
- g. het geheel of gedeeltelijk slopen van een stadsmuur, muur, tuinmuur of vloedmuur;
- h. het scheuren van grasland, indien daarmee een blijvende omzetting van weidegrond in een andere vorm van bodemcultuur wordt beoogd;
- i. het planten van bomen en stuiken of anderszins opgaande teelt in de bestemmingen 'Agrarisch - Bedrijf', 'Agrarisch - Cultuurgrond', 'Agrarisch - Glastuinbouw' en 'Agrarisch met waarden', die het zicht op de vesting kunnen belemmeren;
- j. het geheel of gedeeltelijk slopen of amoveren van stoepen voor zover deze zijn gelegen binnen de bestemmingen 'Verkeer' en 'Verkeer - Verblijfsgebied'. Deze omgevingsvergunning mag niet worden verleend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - bestrating'.

36.6.2 Uitzondering

Het bepaalde in lid 36.6.1 is niet van toepassing op werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden, die:

- a. het normale onderhouds- of exploitatiewerkzaamheden betreffen;
- b. reeds in uitvoering zijn op het moment van het van kracht worden **tijdstip van inwerkingtreding** van het plan;
- c. reeds op basis van de Monumentenwet 1988 **de Erfgoedwet/Omgevingswet** zijn beschermd.

36.6.3 Toetsingscriteria

De omgevingsvergunning kan slechts worden verleend, indien de gemeentelijke monumentencommissie om advies is gevraagd en indien ~~hierdoor~~ geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de in paragraaf 2.32 van de toelichting en de in bij de toelichting behorende bijlage 2 weergegeven cultuurhistorische en ruimtelijke waarden van het gebied. ~~en advies wordt gevraagd aan de gemeentelijke monumentencommissie.~~

Artikel 37 Waterstaat - Waterkering

37.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waterstaat - Waterkering' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor werken ten behoeve van de waterkering en -geleiding, met de daar bijbehorende andere bouwwerken.

37.2 Bouwregels

37.2.1 Gebouwen en overkappingen

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen en overkappingen worden gebouwd.

37.2.2 Andere bouwwerken

Andere bouwwerken mogen een bouwhoogte hebben van maximaal 2,50 meter.

37.3 Afwijken van de bouwregels

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 37.2.1 en 37.2.2 in die zin dat gebouwen en andere bouwwerken die zijn toegestaan binnen de daar voorkomende bestemming(en) worden toegestaan, mits:

1. vooraf advies is ingewonnen bij de beheerder van de waterkering omtrent de vraag of dit uit een oogpunt van doelmatig beheer en onderhoud bezwaren oplevert;
2. geen onevenredige afbreuk zal worden gedaan aan de gronden met een waterkerende (neven)functie.

3 Algemene regels

Artikel 38 Anti-dubbeltelregel

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

Artikel 39 Algemene bouwregels

39.1 Overschrijding bouwgrenzen

De bouwgrenzen mogen, in afwijking van dit bestemmingsplan uitsluitend worden overschreden door:

- a. tot gebouwen behorende stoepen, stoeptreden, plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, goot-, kroon- en gevellijnen, afvoerpijpen voor hemelwater, hellingbanen, funderingen, mits de overschrijding niet meer bedraagt dan 0,50 m;
- b. andere ondergeschikte onderdelen van gebouwen, mits de overschrijding niet meer bedraagt dan 0,25 m.

39.2 Meetverschil

Bij toepassing van het bepaalde in het plan ten aanzien van het bouwen binnen bouwvlakken of bestemmingsvlakken, worden afwijkingen ten gevolge van meetverschillen buiten beschouwing gelaten, mits dat meetverschil, mede gelet op de aard en omvang van hierdoor toegelaten of toe te laten (bouw)werken of werkzaamheden, als van zeer beperkte betekenis moet worden aangemerkt.

39.3 Parkeer-, laad- en losruimte

39.3.1 Parkeerruimte

- a. **Indien het beoogde gebruik van een bouwwerk aanleiding geeft tot een te verwachten behoefte aan ruimte voor het parkeren of stallen van auto's, wordt een omgevingsvergunning voor het bouwen uitsluitend verleend indien in of op het bouwwerk dan wel op het onbebouwde terrein dat bij het bouwwerk hoort, wordt voorzien in die behoefte.**
- b. **Bij de toepassing van het bepaalde onder a worden de beleidsregels in acht genomen zoals opgenomen in Bijlage 2 Parkeernota, zoals deze geldt op het moment van inwerkingtreding van dit plan waarbij geldt dat indien gedurende de planperiode een nieuwe versie van de parkeernota wordt vastgesteld, deze nieuwe versie in acht wordt genomen.**
- c. **Bij het bepaalde onder a wordt bij beoordeling van de vraag of wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid alleen gelet op de toename van de parkeerbehoefte als gevolg van het bouwplan.**

39.3.2 Laad- en losruimte

Indien het beoogde gebruik van een bouwwerk aanleiding geeft tot een te verwachten behoefte aan ruimte voor het laden of lossen van goederen, wordt een omgevingsvergunning voor het bouwen uitsluitend verleend indien aan of in dat bouwwerk dan wel op het onbebouwde terrein bij het bouwwerk wordt voorzien in die behoefte. Deze bepaling geldt niet voor bestaande situaties, waarbij de herbouw van een gebouw zonder functiewijziging wordt beschouwd als een bestaande situatie.

39.3.3 Afwijken

Bij een omgevingsvergunning kan met inachtneming van Bijlage 2 Parkeernota worden afgeweken van het bepaalde in 39.3.1 en 39.3.2:

- a. indien het voldoen aan die bepalingen door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit of
- b. voor zover op andere wijze in de nodige parkeer- of stallingruimte, dan wel laad of losruimte wordt voorzien.

39.3.4 Parkeerfonds

Bij gebruikmaking van de bevoegdheid als bedoeld in 39.3.3 kan het bevoegd gezag een financiële voorwaarde verbinden aan de omgevingsvergunning overeenkomstig Bijlage 2 Parkeernota. Het bevoegd gezag legt in een nadere regel de bepalingen omtrent het parkeerfonds en de hoogte van de financiële voorwaarde vast.

39.3.5 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan het aantal parkeerplaatsen, de situering van de parkeerplaatsen en de situering van de laad- of losruimte ten behoeve van:

- a. het straat- en bebouwingsbeeld;
- b. de milieusituatie;
- c. de verkeersveiligheid;
- d. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- e. de sociale veiligheid;
- f. de externe veiligheid.

Artikel 40 Algemene gebruiksregels

40.1 Bijzonder gebruiksverbod

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

- a. het gebruik van de gronden voor de stalling en opslag van aan het oorspronkelijk gebruik onttrokken voer-, vaar- en/of vliegtuigen;
- b. het gebruik van de gronden voor de opslag van schroot, afbraak- en bouwmaterialen, grond, bodemspecie en puin voor het storten van vuil, anders dan ten behoeve van

- de uitvoering krachtens de bestemming toegelaten bouwactiviteiten en werken en werkzaamheden;
- c. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van prostitutiedoeleinden respectievelijk een seksinrichting;
 - d. het gebruik van de gronden als standplaats voor kampeermiddelen.

40.2 Strijdig gebruik - functiewijziging met grotere parkeerbehoefte

40.2.1 Parkeerruimte

- a. Tot een gebruik, strijdig met de gegeven bestemmingen, wordt in ieder geval gerekend een functiewijziging van bouwwerken of onbebouwde gronden in een functie met een grotere parkeerbehoefte, zonder dat in voldoende mate ruimte aanwezig is ten behoeve van het parkeren of stallen van auto's.
- b. Bij de toepassing van het bepaalde onder a worden de beleidsregels in acht genomen zoals opgenomen in Bijlage 2 Parkeernota, zoals deze geldt op het moment van inwerkingtreding van dit plan, waarbij geldt dat indien gedurende de planperiode een nieuwe versie van de parkeernota wordt vastgesteld, deze nieuwe versie in acht worden genomen.
- c. Bij het bepaalde onder a wordt bij beoordeling van de vraag of wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid alleen gelet op de toename van de parkeerbehoefte als gevolg van de functiewijziging.

40.2.2 Afwijken

Bij een omgevingsvergunning kan met inachtneming van Bijlage 2 Parkeernota worden afgeweken van het bepaalde in 40.2.1:

- a. indien het voldoen aan die bepalingen door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit of
- b. voor zover op andere wijze in de nodige parkeer- of stallingruimte, dan wel laad- of losruimte wordt voorzien.

40.2.3 Parkeerfonds

Bij gebruikmaking van de bevoegdheid als bedoeld in 40.2.2 kan het bevoegd gezag een financiële voorwaarde verbinden aan de omgevingsvergunning overeenkomstig Bijlage 2 Parkeernota. Het bevoegd gezag legt in een nadere regel de bepalingen omtrent het parkeerfonds en de hoogte van de financiële voorwaarde vast.

40.2.4 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan het aantal parkeerplaatsen en de situering van de parkeerplaatsen ten behoeve van:

- a. het straat- en bebouwingsbeeld;
- b. de milieusituatie;
- c. de verkeersveiligheid;
- d. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- e. de sociale veiligheid;
- f. de externe veiligheid.

Artikel 41 Algemene aanduidingsregels

41.1 Aantal woningen

De gronden mogen niet worden gebruikt voor meer dan één woning per bouwvlak, tenzij het gronden betreft ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden', in welk geval het aangegeven aantal als maximum geldt.

Artikel 42 Algemene afwijkingsregels

42.1 Bevoegdheid

Met een omgevingsvergunning **kan** worden afgeweken van:

- a. de bij recht in de bestemmingsregels gegeven maten, afmetingen en percentages tot ten hoogste 10% van die maten, afmetingen en percentages, indien dit om bouwtechnische redenen of ~~overtuigende~~ esthetische redenen noodzakelijk is of indien de bestaande situatie hiertoe aanleiding geeft;
- b. de bestemmingsregels met betrekking tot de overschrijding van de maximale bouwhoogte, anders dan bedoeld onder a, voor lift- en trappenhuizen, glazenwasserinstallaties, (centrale) verwarmingsinstallaties, ventilatie-inrichtingen, schoorstenen, (schotel)antennes, antenne-installaties en vergelijkbare bouwwerken voor de opwekking van duurzame energie zoals zonnepanelen, met maximaal 3,00 meter;
- c. de bestemmingsregels ten behoeve van de bouw van niet voor bewoning bestemde gebouwen ten dienste van een openbare nutsvoorziening met een grondoppervlakte van maximaal 25 m² dat bestaat uit maximaal één bouwlaag en dat niet groter is dan 3,00 meter, zoals transformatorhuisjes, gemaalgebouwtjes, schakel huisjes, wachthuisjes, telefooncellen en andere nutsgebouwtjes en andere bouwwerken ten dienste van een openbare (nuts)voorziening, met een maximale bouwhoogte van 15,00 meter, zoals antennemasten, lichtmasten en kunstobjecten;
- d. overschrijding van de bebouwingsgrenzen en/of bestemmingsgrenzen met ten hoogste 2,00 meter voor balkons, bordessen, dakoverstekken, overstekende verdiepingen, galerijen, luifels, gevelversieringen, buitentrappen en lift- en trappenhuizen en andere ondergeschikte delen van gebouwen;
- e. de bestemmingsregels in die zin dat de bouwhoogte van andere bouwwerken, **met uitzondering van erf- en terreinafscheidingen en pergola's**, wordt vergroot tot maximaal 5,00 meter;
- f. de bestemmingsregels in die zin dat terrassen worden toegestaan.

42.2 Toetsingscriteria

De omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien de gemeentelijke monumentencommissie om advies is gevraagd en indien hierdoor geen wezenlijke afbreuk wordt gedaan aan:

- a. de waarden van het beschermd stadsgezicht;
- b. het straat- en bebouwingsbeeld;
- c. de woonsituatie;
- d. de milieusituatie;
- e. de verkeersveiligheid;
- f. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Artikel 43 Algemene wijzigingsregels

43.1 Bevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen in die zin dat:

- a. ~~de bestemmingen 'Agrarisch – Cultuurgrond', 'Groen – Houtwal', 'Tuin', 'Verkeer – Verblijfsgebied' en 'Wonen' worden gewijzigd in de bestemmingen 'Gemengd – 1', 'Verkeer' en 'Verkeer – Parkeren' dan wel dat de aanduidingen 'detailhandel', 'maximum aantal wooneenheden' en 'opslag' worden toegevoegd, mits:~~
 1. ~~deze wijzigingsbevoegdheid uitsluitend wordt toegepast ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone – wijzigingsgebied 1';~~
 2. ~~wordt aangetoond dat de wijziging niet stuit op milieutechnische beperkingen vanuit de Wet geluidhinder, de bodemkwaliteit, het aspect externe veiligheid, hinder van nabijgelegen bedrijven en woningen, archeologie, ecologie, hydrologie en de (economische) uitvoerbaarheid voldoende wordt gewaarborgd;~~
 3. ~~na toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid de regels van artikel 13 van overeenkomstige toepassing zijn bij de wijziging naar 'Gemengd – 1', met dien verstande dat:~~
 - ~~de aanduiding 'detailhandel' wordt opgenomen;~~
 - ~~maximaal 2 woningen zijn toegestaan, hiervoor wordt de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' opgenomen;~~
 - ~~de aanduiding 'opslag' binnen de bestemming 'Verkeer – Verblijfsgebied' uitsluitend ondergrondse opslag is toegestaan;~~
 4. ~~na toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid de regels van artikel 26 en 27 van overeenkomstige toepassing zijn bij de wijziging naar 'Verkeer' en 'Verkeer – Parkeren';~~
- b. ter plaatse van de aanduiding 'horeca van categorie 2' ook horecabedrijven van categorie 1 of 4 worden toegestaan door het verwijderen van de betreffende aanduiding en de aanduiding 'horeca van categorie 1' of 'horeca van categorie 4' toe te voegen;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'horeca van categorie 3' ook horecabedrijven van categorie 1, 2 of 4 worden toegestaan door het verwijderen van de betreffende aanduiding en de aanduiding 'horeca van categorie 1', 'horeca van categorie 2' of 'horeca van categorie 4' toe te voegen;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'horeca van categorie 1' ook horecabedrijven van categorie 4 worden toegestaan door het verwijderen van de betreffende aanduiding en de aanduiding 'horeca van categorie 4' toe te voegen;
- e. de bestemmingen 'Gemengd - 1', 'Gemengd - 2' en/of 'Maatschappelijk' onderling mogen worden gewijzigd, voor zover het gronden betreft die zijn gelegen binnen de vesting;
- f. binnen de bestemming 'Centrum' ter plaatse van het kruis wonen op de eerste bouwlaag wordt toegestaan;
- g. de bestemmingen 'Gemengd - 1', 'Gemengd - 2' en/of 'Wonen' worden gewijzigd in de bestemming 'Centrum', mits:
 1. het gronden betreft die zijn gelegen in het "kruis" van de vesting;
 2. na toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid de regels van artikel 9 van toepassing zijn;
- h. de bestemming 'Centrum' wordt gewijzigd in de bestemming 'Gemengd - 1' waarbij de aanduiding 'detailhandel' wordt toegevoegd, mits:
 1. deze wijzigingsbevoegdheid uitsluitend wordt toegepast ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone - wijzigingsgebied 2';

2. wordt aangetoond dat de wijziging niet stuit op milieutechnische beperkingen vanuit de Wet geluidhinder, de bodemkwaliteit, het aspect externe veiligheid, hinder van nabijgelegen bedrijven en woningen, archeologie, ecologie, hydrologie en de (economische) uitvoerbaarheid voldoende wordt gewaarborgd;
 3. na toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid de regels van artikel 13 van toepassing zijn, met dien verstande dat gebouwen een goot- en bouwhoogte mogen hebben van maximaal 4,50 respectievelijk 10,50 meter;
 4. ~~op basis van het 'Kwalitatief woningbouwprogramma' woningcontingent beschikbaar is.~~ **dit past binnen het gemeentelijk woonbeleid;**
- i. ter plaatse van de aanduidingen 'specifieke bouwaanduiding - rijksmonument' of 'specifieke bouwaanduiding - gemeentelijk monument' na sloop van het (de) betreffende gebouw(en) of het anderszins vervallen van de monumentale status de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte (m)' wordt aangebracht;
 - j. de toegestane goot- en/of bouwhoogte van bouwwerken wordt vergroot met maximaal 20%;
 - k. het wijzigen van het maximum aantal woningen, mits het bestaande aantal meer bedraagt dan het aangegeven aantal woningen;
 - l. bij een bedrijf een nieuwe bedrijfswoning wordt toegestaan, mits dit noodzakelijk is voor de bedrijfsvoering;
 - m. per bouwvlak het aantal woningen toeneemt, mits:
 1. het hoofdgebouw is gelegen binnen het gebied van de vesting;
 2. dit noodzakelijk is voor een doelmatig gebruik en de instandhouding van het waardevolle hoofdgebouw;
 3. het hoofdgebouw, gelegen binnen het bouwvlak, een inhoud heeft van minimaal 800 m³;
 4. het splitsen in 2 of meer woningen uitsluitend is toegestaan indien de gebruiksoppervlakte van elke toe te voegen woning minimaal 100 m² bedraagt;
 5. de bestaande bouwmassa van het hoofdgebouw niet wordt vergroot, tenzij indien en voor zover door het verbouwen de karakteristieke hoofdvorm wordt hersteld dan wel dat de verschijningsvorm wordt verbeterd;
 6. er sprake blijft van één hoofdtoegang, die toegang verschaft tot een gemeenschappelijke hal van waaruit rechtstreekse toegang tot de woonruimtes wordt verschaft, mits de bestaande situatie hiervan niet reeds afwijkt;
 7. in het geval niet kan worden voldaan aan de gebruiksoppervlakte van de toe te voegen woning, mag daarvoor gebruik worden gemaakt van het bouwvlak van een aangebouwd hoofdgebouw, indien en voor zover dit hoofdgebouw onderdeel uit maakt van hetzelfde kadastrale perceel/eigendom, is gesitueerd op het achtergelegen perceel en niet grenst aan de openbare ruimte;
 8. in het geval en voor zover dat ten behoeve van het gebruik, het behoud, de bescherming en/of het herstel van een rijks- of gemeentelijk monument noodzakelijk is, kan zo nodig worden afgeweken van de hiervoor gegeven maatvoeringsgegevens tot een maximum van 20%, gehoord de gemeentelijke monumentencommissie;
 9. toepassing van deze bevoegdheid dient te passen binnen het gemeentelijk woonbeleid;
 10. er geen sprake is van onevenredige schade voor de aangrenzende bedrijven, in die zin dat de bedrijven in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt;
 11. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
 12. er geen toename van het aantal inritten naar het perceel plaatsvindt;

13. de parkeersituatie niet verslechtert, of indien nodig een bijdrage wordt gestort in het parkeerfonds overeenkomstig dat daarvoor geldende regels;
- n. ter plaatse van de aanduiding 'erf' de bestemming die op het betreffende perceel ligt en niet overeenstemt met de feitelijke situatie wordt gewijzigd in de bestemming die wel overeenstemt met de bestemming van het bijbehorende hoofdgebouw, mits deze wijzigingsbevoegdheid uitsluitend wordt toegepast indien na de vaststelling van dit bestemmingsplan blijkt dat de feitelijke situatie niet overeenstemt met de gegeven bestemming of door verkoop van gronden een andere situatie is ontstaan.

43.2 Toetsingscriteria

- a. De wijzigingsbevoegdheid kan slechts worden toegepast indien hierdoor geen wezenlijke afbreuk wordt gedaan aan:
1. de waarden van het beschermd stadsgezicht;
 2. het straat- en bebouwingsbeeld;
 3. de woonsituatie;
 4. de milieusituatie;
 5. de verkeersveiligheid;
 6. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- b. de gemeentelijke monumentencommissie om advies is gevraagd.

Artikel 44 Algemene procedureregels

44.1 Wijzigingsbevoegdheid

Vacant

~~Indien een wijzigingsbevoegdheid wordt toegepast is de in de Wet ruimtelijke ordening opgenomen procedure van toepassing.~~

Artikel 45 Overige regels

45.1 Uitsluiting aanvullende werking Bouwverordening

Vacant

~~De voorschriften van de Bouwverordening ten aanzien van onderwerpen van stedenbouwkundige aard blijven overeenkomstig het gestelde in artikel 9 lid 2 van de Woningwet buiten toepassing, behoudens ten aanzien van de volgende onderwerpen:~~

- ~~a. het bouwen bij hoogspanningsleidingen en ondergrondse hoofdtransportleidingen;~~
- ~~b. de parkeergelegenheid en laad- en losmogelijkheden;~~
- ~~c. de ruimte tussen bouwwerken.~~

45.2 Relatiebepaling

1. Dit bestemmingsplan is een partiële herziening van het bestemmingsplan "Beschermd Stadsgezicht van de gemeente Elburg", vastgesteld bij raadsbesluit van 24 juni 2013, het "Wijzigingsplan Parkeerplaats haven Buitengebied Elburg 2012", vastgesteld 21 januari 2014 en de "2e Partiële herziening bestemmingsplan Beschermd Stadsgezicht" , vastgesteld bij raadsbesluit van 4 juli 2016.
2. De regels van dit bestemmingsplan moeten worden gelezen in samenhang met de verbeelding van het onder 1 genoemde:

- a. **Bestemmingsplan "Beschermd Stadsgezicht van de gemeente Elburg".**
- b. **"Wijzigingsplan Parkeerplaats haven Buitengebied Elburg 2012".**
- c. **"2e Partiële herziening bestemmingsplan Beschermd Stadsgezicht".**

4 Overgangs- en slotregels

Artikel 46 Overgangsrecht

46.1 Overgangsregels bouwwerken

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

46.2 Overgangsregels gebruik

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

Artikel 47 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van de '**3e partiele herziening bestemmingsplan Beschermd Stadsgezicht (veegplan)**' van de gemeente Elburg.

Aldus besloten door de raad van de gemeente Elburg in zijn vergadering van 5 maart 2018

De voorzitter,

De griffier,