

# Regels



# Inhoudsopgave

<b>Hoofdstuk 1</b>	<b>Inleidende regels</b>	<b>1</b>
Artikel 1	Begrippen	1
Artikel 2	Wijze van meten	8
<b>Hoofdstuk 2</b>	<b>Bestemmingsregels</b>	<b>9</b>
Artikel 3	Agrarisch	9
Artikel 4	Bedrijf	15
Artikel 5	Bedrijf - Nutsvoorziening	18
Artikel 6	Bedrijventerrein	19
Artikel 7	Cultuur en ontspanning	22
Artikel 8	Detailhandel	23
Artikel 9	Dienstverlening	25
Artikel 10	Groen	26
Artikel 11	Horeca	27
Artikel 12	Kantoor	29
Artikel 13	Maatschappelijk	30
Artikel 14	Recreatie	32
Artikel 15	Sport	33
Artikel 16	Tuin	34
Artikel 17	Verkeer	35
Artikel 18	Water	37
Artikel 19	Wonen	39
Artikel 20	Waarde - Archeologie	42
Artikel 21	Waarde - Beschermd dorpsgezicht	44
Artikel 22	Waarde - Cultuurhistorie	47
<b>Hoofdstuk 3</b>	<b>Algemene regels</b>	<b>49</b>
Artikel 23	Anti-dubbeltelregel	49
Artikel 24	Algemene bouwregels	50
Artikel 25	Algemene gebruiksregels	51
Artikel 26	Algemene aanduidingsregels	52
Artikel 27	Algemene afwijkingsregels	53
Artikel 28	Overige regels	54
<b>Hoofdstuk 4</b>	<b>Overgangs- en slotregels</b>	<b>55</b>
Artikel 29	Overgangsrecht	55
Artikel 30	Slotregel	56



## Hoofdstuk 1 Inleidende regels

### Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

- 1.1 plan:**  
het bestemmingsplan "Middenbeemster en Westbeemster 2013" van de gemeente Beemster;
- 1.2 bestemmingsplan:**  
de geometrisch bepaalde planobjecten met bijbehorende regels als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0370.2013BPMidWest-va01;
- 1.3 de verbeelding:**  
de verbeelding bestaande uit het blad met het nummer NL.IMRO.0370.2013BPMidWest-va01 opgedeeld in 3 verbeeldingsbladen en een blad met bijbehorende verklaring, waarop de bestemmingen van de in het plan begrepen gronden zijn aangegeven;
- 1.4 aanbouw:**  
een gebouw met een primaire woonfunctie dat als afzonderlijke ruimte is gebouwd aan een hoofdgebouw waarmee het in directe verbinding staat, welk gebouw onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;
- 1.5 aanduiding:**  
een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden.
- 1.6 aanduidingsgrens:**  
de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.
- 1.7 aan-huis-verbonden bedrijf:**  
een bedrijf dat in, aan of bij een woning wordt uitgeoefend door een (mede)bewoner van de op het bouwperceel gesitueerde woning, waarbij de woning in hoofdzaak haar woonfunctie behoudt; de bedrijfsuitoefening dient een ruimtelijke uitwerking en uitstraling te hebben die met de woonfunctie in overeenstemming is;
- 1.8 aan-huis-verbonden beroep:**  
een beroep dat in, aan of bij een woning wordt uitgeoefend door een (mede)bewoner van de op het bouwperceel gesitueerde woning, waarbij de woning in hoofdzaak haar woonfunctie behoudt en dat is gericht op het verlenen van diensten; de beroepsuitoefening dient een ruimtelijke uitwerking en uitstraling te hebben die met de woonfunctie in overeenstemming is;
- 1.9 achtererfgebied:**  
erf aan de achterkant en de niet naar openbaar toegankelijk gebied gekeerde zijkant, op meer dan 1 meter van de voorkant, van het hoofdgebouw;

**1.10 agrarisch bedrijf:**

een aan het buitengebied gebonden bedrijf groter dan 10 NGE, waar uitsluitend of in hoofdzaak door middel van het telen van gewassen of het houden van dieren producten worden voortgebracht, waaronder mede wordt verstaan de met die activiteiten qua aard vergelijkbare activiteiten zoals paarden fokken/melken;

**1.11 bebouwing:**

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

**1.12 bebouwingspercentage:**

het in de regels of op de verbeelding aangegeven percentage van een bouwvlak, of indien geen bebouwingsgrenzen zijn aangegeven het percentage van het bestemmingsvlak, dat ten hoogste bebouwd mag worden met gebouwen, tenzij in de regels anders is bepaald;

**1.13 bed and breakfast:**

een kleinschalige vorm van verblijfsrecreatie zonder eigen kookvoorziening die zich met name richt op de trekkende toeristen, die voor één of enkele nachten een onderkomen zoeken; de indeling en invulling van de kamers is sterk afhankelijk van de bestaande bebouwing;

**1.14 bedrijf:**

een onderneming waarbij het accent ligt op het vervaardigen, bewerken, opslaan, installeren en verhandelen van goederen dan wel op het bedrijfsmatig verlenen van diensten, waarbij eventueel detailhandel uitsluitend plaatsvindt als niet zelfstandig onderdeel van de onderneming in de vorm van verkoop c.q. levering van ter plaatse vervaardigde, bewerkte of herstelde goederen, dan wel goederen die in rechtstreeks verband staan met de uitgeoefende handelingen;

**1.15 bedrijfswoning:**

een woning liggend op een erf of terrein van een (agrarisch) bedrijf, uitsluitend bestemd voor de huisvesting van één of meer personen wiens/wier huisvesting daar, gelet op de bestemming en bedrijfsvoering van het bedrijf, noodzakelijk is.

**1.16 beperkt kwetsbaar object:**

- a. kantoorgebouwen en bedrijfsgebouwen, voor zover zij niet onder de definitie voor kwetsbare objecten, in lid 1.41 vallen en daarmee gelijk te stellen objecten uit hoofde van de gemiddelde tijd per dag gedurende personen daar verblijven, het aantal personen dat daarin doorgaans aanwezig is en de mogelijkheden voor zelfredzaamheid bij een ongeval, voor zover die objecten geen kwetsbare objecten zijn;
- b. objecten met een hoge infrastructurele waarde, zoals een telefoon- of elektriciteitscentrale of een gebouw met vluchtleidingsapparatuur, voor zover die objecten wegens de aard van de gevaarlijke stoffen die bij een ongeval kunnen vrijkomen, bescherming verdienen tegen de gevolgen van dat ongeval;

**1.17 Besluit omgevingsrecht (Bor):**

Besluit van 25 maart 2010, houdende regels ter uitvoering van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Besluit omgevingsrecht), Staatsblad 2010, 143;

- 1.18 bestand:**
- a. bij bouwwerken: bestaand ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan;
  - b. bij gebruik: bestaand ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan;
- 1.19 bestemmingsgrens:**  
de grens van een bestemmingsvlak;
- 1.20 bestemmingsvlak:**  
een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;
- 1.21 bijbehorend bouwwerk:**  
uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel een functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al niet tegen aangebouwd op de grond staand gebouw of ander bouwwerk met een dak;
- 1.22 bijgebouw:**  
een bijbehorend bouwwerk in de vorm van een op zichzelf staand, al dan niet vrijstaand gebouw, dat door zijn vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch en functioneel opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;
- 1.23 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;
- 1.24 bouwgrens:**  
de grens van een bouwvlak;
- 1.25 bouwperceel:**  
een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten;
- 1.26 bouwperceelgrens:**  
de grens van een bouwperceel;
- 1.27 bouwvlak:**  
een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken, geen gebouw zijnde, zijn toegelaten;
- 1.28 bouwwerk:**  
elke constructie van enige omvang, van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct hetzij indirect met de grond verbonden is, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond;
- 1.29 cultuurhistorische waarden:**  
de aan een bouwwerk of een gebied toegekende waarden, gekenmerkt door het beeld, dat is ontstaan door het gebruik, dat de mens in de loop van de geschiedenis heeft gemaakt van dat bouwwerk of dat gebied
- 1.30 dakkapel:**  
een constructie ter vergroting van een gebouw, welke zich tussen de dakgoot en de nok van een dakvlak bevindt, waarbij deze constructie onder de noklijn is gelegen en de onderzijde van de constructie in het dakvlak is geplaatst;

- 1.31 detailhandel:**  
het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan personen die goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit;
- 1.32 dienstverlening:**  
het verlenen van economische en maatschappelijke diensten aan derden;
- 1.33 erker:**  
een uitbouw aan een woning, die zich bevindt aan de voor- of zijgevel of beide, en ondergeschikt is aan de woning;
- 1.34 escortbedrijf:**  
de natuurlijke persoon, groep van personen of rechtspersoon die bedrijfsmatig of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was, prostitutie aanbiedt die op een andere plaats dan in de bedrijfsruimte wordt uitgeoefend;
- 1.35 gebouw:**  
elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;
- 1.36 gevellijn:**  
aanduiding van de achtergevel en de verlengde lijn van de (bedrijfs)woning;
- 1.37 hoofdgebouw:**  
gebouw, of gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige bestemming van een perceel en, indien meer gebouwen op het perceel aanwezig zijn, gelet op die bestemming het belangrijkste is, zoals de bedrijfsgebouwen, bedrijfswoning of woning;
- 1.38 horecabedrijf:**  
een bedrijf waar bedrijfsmatig dranken en/of etenswaren worden verstrekt en/of waarin bedrijfsmatig logies worden verstrekt, één en ander al dan niet in combinatie met een vermaakfunctie, met uitzondering van een erotisch getinte vermaakfunctie;
- 1.39 kas:**  
een gebouw, waarvan de wanden en het dak geheel of grotendeels bestaan uit glas of ander lichtdoorlatend materiaal, dienend tot het kweken van vruchten, groenten, bloemen of planten, zoals reguliere kassen in de glastuinbouw en kleine teeltondersteunende kassen in de vollegrondstuinbouw;
- 1.40 kopergravuresloot:**  
een als zodanig op de verbeelding aangegeven waterloop met cultuurhistorische waarde;
- 1.41 kwetsbaar object:**  
gebouwen waarin doorgaans grote aantallen personen gedurende een groot gedeelte van de dag aanwezig zijn, zoals kantoorgebouwen met een brutovloeroppervlak van meer dan 1.500 m<sup>2</sup> per object;
- 1.42 maatschappelijke voorzieningen:**  
voorzieningen inzake welzijn, volksgezondheid, cultuur, religie, sport, onderwijs, openbare orde en veiligheid en daarmee gelijk te stellen sectoren;



- 1.43 manege:**  
 een bedrijf dat gericht is op de beoefening van de paardensport in combinatie met één of meer van de navolgende activiteiten of voorzieningen: het in pension houden van paarden en pony's, horeca-activiteiten (kantine, foyer en dergelijke), logies en/of verenigings-accommodatie en het houden van wedstrijden of andere evenementen;
- 1.44 nutsvoorzieningen:**  
 voorzieningen ten behoeve van het openbare nut, zoals transformatorhuisjes, gasreducerstations, schakelhuisjes, duikers, bemalingsinstallaties, gemaalgebouwtjes, telefooncellen en apparatuur voor telecommunicatie;
- 1.45 omgevingsvergunning:**  
 een vergunning voor het uitvoeren van een project dat invloed heeft op de fysieke leefomgeving, op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (hierna: Wabo);
- 1.46 onderkomen:**  
 voor verblijf geschikte - al dan niet aan hun oorspronkelijke bestemming onttrokken - voertuigen, vaartuigen, arken, toercaravans, voor zover deze niet als bouwwerk zijn aan te merken, alsook tenten;
- 1.47 overkapping:**  
 een bijbehorend bouwwerk in de vorm van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, dat een overdekte ruimte vormt zonder dan wel met ten hoogste één wand;
- 1.48 paardenbak:**  
 een buitenrijbaan ten behoeve van paardrijactiviteiten, met een bodem van zand, hout, boomschors of ander materiaal om de bodem te verstevigen en al dan niet voorzien van een omheining;
- 1.49 paddock:**  
 een ruimte waar één of meerdere paarden ter ontspanning en naar eigen inzicht vrij kunnen bewegen en al dan niet (deels) overkapt.
- 1.50 prostitué/prostituee:**  
 degene die zich beschikbaar stelt tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen vergoeding;
- 1.51 prostitutie:**  
 het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen vergoeding;
- 1.52 raamprostitutie:**  
 een seksinrichting waarbij de prostitué/prostituee vanachter de ramen door handeling, houding, woord, gebaar of op andere wijze, passanten tot prostitutie beweegt, uitnodigt dan wel aanlokt;
- 1.53 seksinrichting:**  
 een voor het publiek toegankelijke gebouw dan wel onderkomen waarin bedrijfsmatig of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotisch-pornografische aard plaatsvinden; onder een seksinrichting worden in ieder geval verstaan een seksbioscoop, een seksautomatenhal, een sekstheater, een parenclub of een prostitutiebedrijf, waaronder tevens begrepen een erotische massage-salon, al dan niet in combinatie met elkaar;

**1.54 sekswinkel:**

de voor het publiek toegankelijke, besloten ruimte waarin hoofdzakelijk goederen van erotisch-pornografische aard aan particulieren plegen te worden verkocht of verhuurd;

**1.55 statische opslag:**

binnenopslag van goederen die geen regelmatige verplaatsing behoeven en geen on-evenredige verkeersaantrekkende werking hebben, zoals (seizoens)stalling van (antieke) auto's, boten, caravans, campers en dergelijke;

**1.56 straatmeubilair:**

de op of bij de weg behorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zoals verkeers-tekens, wegbebakening, bewegwijzering, verlichting, halteaanduiding, parkeerregulerende constructies, brandkranen, informatie- en reclameconstructies, rijwielstandaards, afvalcontainers, zitbanken, plantenbakken, communicatievoorzieningen, gedenktekens, telefooncellen enabri's;

**1.57 straatprostitutie:**

op of aan de weg of op een andere voor het publiek toegankelijke plaats, door handeling, houding, woord, gebaar of op andere wijze, passanten tot prostitutie bewegen, uitnodigen dan wel aanlokken;

**1.58 teeltondersteunend glas:**

kassen, deel uitmakende van een vollegrondstuinbouwbedrijf of bollenteeltbedrijf, waarvan de productieomvang in ondergeschikte mate onderdeel uitmaakt van de totale productieomvang van het bedrijf;

**1.59 thuiswerk:**

degene die thuis prostitutie bedrijft en voldoet aan de volgende voorwaarden:

- a. het werk vindt uitsluitend plaats in de eigen woning, waar hij of zij ook volgens het bevolkingsregister staat ingeschreven;
- b. werving van klanten gebeurt uitsluitend langs informele weg, adverteren mag slechts incidenteel;
- c. aan de buitenkant van het perceel mag niet blijken dat er prostitutie wordt bedreven;
- d. er mag door anderen of andere bewoners van de woning geen prostitutie worden bedreven;
- e. er mag geen sprake zijn van overlast of aantasting van het woon- of leefklimaat;

**1.60 uitbouw:**

een gebouw met een primaire woonfunctie dat als vergroting van een bestaande ruimte is gebouwd aan een hoofdgebouw, welk gebouw door de vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;

**1.61 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 kennelijk als zodanig moet worden aangemerkt;

**1.62 voorgevelrooilijn:**

denkbeeldige lijn die strak langs de voorgevel van een woning alsmede het verlengde daarvan en vanaf de hoeken van de woning evenwijdig aan de weg loopt;

**1.63 webwinkel:**

het bedrijfsmatig via internet te koop aanbieden, het verkopen en/of leveren van goederen aan personen die goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit of het vanuit een bedrijf verkopen van goederen via internet, waarbij de goederen elders worden bezorgd en er geen sprake is van een voor publiek toegankelijke (winkel)ruimte of showroom.

**1.64 woning:**

een gebouw of gedeelte van een gebouw, bestaande uit een complex van ruimten, dat is bedoeld en dient voor de huisvesting van één huishouden.

## Artikel 2 Wijze van meten

### 2.1 Meten

Bij de toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

- a. de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens:  
de kortste afstand van het verticale vlak in de zijdelingse perceelsgrens tot enig punt van het op dat bouwperceel voorkomende bouwwerk;
- b. de dakhelling:  
langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;
- c. 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;
- d. de bouwhoogte van een bouwwerk:  
vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een overig bouwwerk met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen;
- e. 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;
- f. de breedte en diepte van een bouwwerk:  
tussen de buitenwerkse gevelvlakken of het hart van scheidingsmuren;
- g. 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;
- h. het peil:  
de hoogte van de weg ter plaatse van de hoofdtoegang van een gebouw of, indien de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst, de door het bevoegd gezag vastgestelde hoogte van het terrein ter plaatse van die hoofdtoegang bij voltooiing van de bouw;
- i. de hoogte van een windturbine:  
vanaf het peil tot aan de (wieken)as van de windturbine.

### 2.2 Ondergeschikte bouwdelen

Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwdelen, als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten, luifels, erkers, balkons en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding van bouw- of bestemmingsgrenzen niet meer dan 0,5 meter bedraagt.

## Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

### Artikel 3 Agrarisch

#### 3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "Agrarisch" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. agrarische bedrijven;
- b. de verkoop of het ten verkoop aanbieden van producten afkomstig van het betrokken agrarisch bedrijf;
- c. wonen ten behoeve van het bedrijf;
- d. erven.

#### 3.2 Bouwregels

##### 3.2.1 Algemene bouwregels

Ten behoeve van de in lid 3.1 genoemde doeleinden mogen de daarbij behorende gebouwen, bouwwerken, geen gebouw zijnde en werken, geen bouwwerk zijnde worden gerealiseerd, met inachtneming van:

- a. de in lid 3.2 genoemde regels;
- b. de aangegeven aanduidingen.

##### 3.2.2 Bouwregels voor bedrijfsgebouwen en bedrijfswoningen

De volgende hoofdgebouwen mogen worden gebouwd:

- a. bedrijfsgebouwen, met inachtneming van de volgende regels:
  1. er mag uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
  2. indien de afstand van bedrijfsgebouwen tot de gevellijn niet meer dan 18 meter bedraagt, gelden de volgende regels:
    - a. de goothoogte mag niet meer dan 3 meter bedragen;
    - b. de bouwhoogte mag niet meer dan 10 meter bedragen;
    - c. de bouwhoogte niet hoger is dan de bouwhoogte van de bedrijfswoning;
  3. indien de afstand van bedrijfsgebouwen tot de gevellijn meer dan 18 meter bedraagt, gelden de volgende regels:
    - a. de goothoogte mag niet meer dan 4 meter bedragen;
    - b. de bouwhoogte mag niet meer dan 12 meter bedragen;
  4. indien een bouwwerk zowel binnen als buiten de afstand van 18 meter van de gevellijn, als bedoeld onder 2 en 3 is gelegen, gelden de regels als genoemd onder 2;
- b. per bouwvlak één bedrijfswoning, met inachtneming van de volgende regels:
  1. er mag uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
  2. de goothoogte mag niet meer bedragen dan 5,5 meter;
  3. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 12 meter;
  4. de inhoud van een bedrijfswoning, inclusief aan- en uitbouwen mag niet groter zijn dan 750 m<sup>3</sup>;
  5. de afstand van een bedrijfswoning tot de zijdelingse perceelsgrens mag niet minder bedragen dan 9 meter;

6. als de bestaande afstand minder dan 9 meter bedraagt, dan geldt deze mindere afstand als minimale afstand tot de zijdelingse perceelsgrens;
7. de bedrijfswoning mag niet eerder worden gebouwd, nadat of tegelijk de bedrijfsgebouwen met een gezamenlijke inhoud van niet minder dan 1.500 m<sup>3</sup> zijn gerealiseerd.

### 3.2.3 *Bouwregels voor aanbouwen, uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen*

Voor het bouwen van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bij woningen gelden de volgende regels:

- a. aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen mogen worden gebouwd binnen het bouwvlak;
- b. de hoogte van aan- of uitbouwen mag niet meer bedragen dan de hoogte van de eerste bouwlaag van de woning, met een maximum van 4 meter, onverminderd het bepaalde wat betreft de maximale omvang van 750 m<sup>3</sup>;
- c. de diepte van aan- of uitbouwen mag niet meer bedragen dan 3 meter loodrecht gemeten vanuit de gevel waaraan wordt aangebouwd onverminderd het bepaalde wat betreft de maximale omvang van 750 m<sup>3</sup>;
- d. aan de zijgevel van de woning gebouwde aan- of uitbouwen mogen tot maximaal 3 meter achter het verlengde van de achtergevel van de woning worden gebouwd onverminderd het bepaalde wat betreft de maximale omvang van 750 m<sup>3</sup>;
- e. de goothoogte en bouwhoogte van bijgebouwen en overkappingen mogen niet meer bedragen dan respectievelijk 3 meter en 6 meter;
- f. de gezamenlijke oppervlakte van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen mag niet meer bedragen dan 50% van het voor bebouwing aangewezen erf van de woning, met voor bijgebouwen en overkappingen een maximum van 48 m<sup>2</sup>;
- g. de zijdelingse afstand tot de aanwezige sloten mag niet minder dan 3,6 meter bedragen.

### 3.2.4 *Bouwregels voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

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

- a. de bouwwerken mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd met uitzondering van landhekken als bedoeld onder g;
- b. de bouwhoogte van een voedersilo mag niet meer dan 15 meter bedragen en de bouwhoogte van een mestsilo mag niet meer dan 5 meter bedragen;
- c. de bouwhoogte van erf- of terreinafscheidingen in het achtererfgebied mag maximaal 2 meter bedragen;
- d. de bouwhoogte van antennes en vlaggenmasten mag niet meer dan 6 meter bedragen;
- e. de bouwhoogte van overige bouwwerken mag niet meer dan 5 meter bedragen;
- f. de zijdelingse afstand tot de aanwezige sloten mag niet minder bedragen dan 3,6 meter;
- g. buiten het bouwvlak mogen uitsluitend landhekken met een bouwhoogte van niet meer dan 1,5 meter worden gebouwd;

- h. de toegangspoort mag alleen in het voorerfgebied gebouwd worden;
- i. de bouwhoogte van een toegangspoort mag niet meer dan 4 meter bedragen.

### 3.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag is bevoegd, op grond van het bepaalde in artikel 3.6, lid 1, sub c van de Wet ruimtelijke ordening, bij omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde in:

- a. lid 3.2.2, sub a onder 3 voor het bouwen tot een goothoogte van maximaal 7 meter;
- b. lid 3.2.2, sub a onder 3 wat betreft het overschrijden van de bouwhoogte met maximaal 10%;
- c. lid 3.2.2, sub b onder 5 wat betreft het bouwen tot op de zijdelingse perceelsgrens.

### 3.4 Specifieke gebruiksregels

#### 3.4.1 *Strijdig gebruik*

Onder strijdig gebruik wordt in ieder geval verstaan:

- a. het opslaan of opgeslagen hebben, in enigerlei vorm, van stoffen en materialen van welke soort dan ook, anders dan ter plaatse noodzakelijk voor de uitoefening van het agrarisch bedrijf;
- b. het opslaan of opgeslagen hebben, in enigerlei vorm, van stoffen en materialen voor statische opslag, voor zover deze opslag meer ruimte inneemt dan 1.000 m<sup>2</sup>, alsmede het aanwezig of opgeslagen hebben van één of meer aan hun gebruik onttrokken, gereede dan wel onklare machines, voer-, vaar- of vliegtuigen, dan wel onderdelen daarvan;
- c. gebruik als kampeerterrein;
- d. het geplaatst hebben van mobiele kampeermiddelen buiten de periode van 1 maart tot en met 31 oktober;
- e. gebruik als manege;
- f. het bedrijfsmatig ten behoeve van derden vervaardigen of herstellen van goederen, uitgezonderd het verwerken van producten afkomstig van het betrokken agrarisch bedrijf;
- g. het bedrijfsmatig verkopen of ten verkoop aanbieden van goederen bestemd en gereed voor onmiddellijk gebruik of verbruik, uitgezonderd de verkoop of het ten verkoop aanbieden van producten afkomstig van het betrokken agrarisch bedrijf tot een oppervlakte van maximaal 50 m<sup>2</sup>;
- h. het gebruik van gronden ten behoeve van bosbouw;
- i. het gebruik van de gebouwen ten behoeve van veredelingsactiviteiten voor zover de veredelingsactiviteiten meer ruimte innemen dan 750 m<sup>2</sup>;
- j. het aanleggen of aanwezig hebben van een paardenbak;
- k. het aanleggen of aanwezig hebben van een paddock buiten het bouwvlak.

### 3.5 Afwijken van de gebruiksregels

#### 3.5.1 *Bed and breakfast*

Het bevoegd gezag is bevoegd, indien geen onevenredige schade wordt toegebracht aan landschappelijke en agrarische belangen, op grond van het bepaalde in artikel 3.6, lid 1, sub c van de Wet ruimtelijke ordening, bij omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde in lid 3.1 ten behoeve van een bed and breakfast, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. de bed and breakfast mag uitsluitend worden gerealiseerd in een bedrijfswoning die permanent is en blijft bewoond door de hoofdgebruiker van het perceel en/of in de daarbij behorende bijgebouwen;
- b. de bed and breakfast aan niet meer dan 8 personen gelijktijdig nachtverblijf verschaft;
- c. parkeren ten behoeve van de bed and breakfast plaats heeft op eigen terrein;
- d. indien de bed and breakfast (deels) wordt gerealiseerd in een bijgebouw, mag er geen onaanvaardbare verkeerssituatie optreden, waarbij niet alleen rekening wordt gehouden met parkeerplaatsen, maar ook met de capaciteit van de weg;
- e. het gebruik van de bedrijfswoning als bed and breakfast moet ondergeschikt zijn aan de hoofdbestemming;
- f. de afstand van bijbehorende bouwwerken, gebouwen zijnde, tot de gevellijn mag niet meer dan 18 meter bedragen, tenzij sprake is van een bestaand bijbehorend bouwwerk.

#### 3.5.2 *Paardenbakken*

Het bevoegd gezag is bevoegd op grond van het bepaalde in artikel 3.6, lid 1, sub c van de Wet ruimtelijke ordening, bij omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde in lid 3.4.1 onder j voor het aanleggen van een paardenbak:

- a. binnen het bouwvlak, waarbij de volgende regels gelden:
  1. per bouwvlak is maximaal één paardenbak toegestaan;
  2. de bouwhoogte van de omheining mag niet meer bedragen dan 1,5 meter;
  3. de bouwhoogte van lichtmasten ten behoeve van de paardenbak mag niet meer bedragen dan 5 meter.
- b. buiten het bouwvlak ten behoeve van de aangrenzende bestemming "Wonen":
  1. uitsluitend eigendomspercelen groter dan 5.000 m<sup>2</sup> komen voor deze afwijking in aanmerking;
  2. de oppervlakte van een paardenbak mag niet meer bedragen dan 800 m<sup>2</sup>;
  3. de paardenbak dient in het verlengde van de bestaande bebouwing te worden gesitueerd;
  4. de paardenbak mag van een omheining worden voorzien waarvan de hoogte niet meer mag bedragen dan 1,5 meter;
  5. in een inrichtingsplan dient de ruimtelijke en landschappelijke inpassing van de paardenbak te worden vastgelegd.



### 3.5.3 Caravanstalling

Het bevoegd gezag is bevoegd op grond van het bepaalde in artikel 3.6, lid 1, sub c van de Wet ruimtelijke ordening, bij omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde in lid 3.1 en lid 3.4.1 onder b, voor het gebruik van vrijkomende agrarische bebouwing voor de stalling van caravans, waarbij de volgende regels gelden:

- a. de oppervlakte aan caravanstalling mag per bouwperceel niet meer bedragen dan 5.000 m<sup>2</sup>;
- b. de opslag van caravans en andere vergelijkbare objecten mag geenszins leiden tot noodzakelijke uitbreiding van de agrarische bedrijfsbebouwing;
- c. de opslag mag niet leiden tot een onevenredige vergroting van de verkeersaantrekkingskracht;
- d. er mag geen (structurele) buitenopslag van caravans en dergelijke plaatsvinden;
- e. het (agrarische) karakter van de betrokken gronden en/of de omgeving daarvan mag door de ter plaatse aanwezige caravanstallingen niet onevenredig worden aangetast;
- f. de gebouwen waarin wordt opgeslagen, mogen geen uiterlijke wijziging ondergaan;
- g. de opslag van caravans en dergelijke mag in ieder geval niet gepaard gaan met of leiden tot het bedrijfsmatig herstellen of vervaardigen van goederen en materialen en/of het bedrijfsmatig verkopen of ten verkoop aanbieden van de betrokken goederen en materialen ter plaatse;
- h. het gebruik mag niet leiden tot onevenredige afbreuk van de landschappelijke kwaliteiten;
- i. het gebruik mag niet leiden tot onevenredige aantasting van de belangen van derden.

## 3.6 Wijzigingsbevoegdheden

### 3.6.1 Vrijkomende agrarische bebouwing

Burgemeester en wethouders kunnen ter plaatse van het agrarisch bouwvlak de bestemming "Agrarisch" wijzigen in de bestemming "Wonen", met inachtneming van de volgende regels:

- a. nieuwe niet-agrarische functies mogen geen afbreuk doen aan de bestaande stedenbouwkundige, cultuurhistorische of groenblauwe kwaliteiten of karakteristieken van het gebied;
- b. nieuwe niet-agrarische functies mogen alleen worden gerealiseerd binnen het (voormalig) agrarische bouwvlak;
- c. nieuwe niet-agrarische functies mogen geen beperking betekenen van bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden van omringende agrarische bedrijven en woonfuncties;
- d. voor het wijzigen ten behoeve van "Wonen" gelden aanvullend nog de volgende regels:
  1. wijziging is alleen mogelijk bij volledige beëindiging van de agrarische functie;
  2. er mag maximaal één vrijstaande nieuwe woning worden gebouwd (bij voorkeur in of tegen bestaand bebouwd gebied), mits minimaal 1.000 m<sup>2</sup> van de voormalige bedrijfsbebouwing wordt gesloopt (inclusief zekerstelling) en dit bijdraagt aan de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit;

3. het bepaalde in artikel 19 "Wonen" is van overeenkomstige toepassing met dien verstande dat de goothoogte en bouwhoogte van een nieuw op te richten woning niet meer mag bedragen dan respectievelijk 4 en 7 meter.

## Artikel 4 Bedrijf

### 4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "Bedrijf" aangewezen gronden zijn bestemd voor bedrijven die zijn genoemd in bijlage 1 ("Lijst van toegelaten bedrijfstypen") met daarbij behorende: bedrijfsactiviteiten;

- a. wonen ten behoeve van het bedrijf, tenzij is aangegeven dat wonen niet is toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning uitgesloten';
- b. wegen en paden;
- c. groen- en watervoorzieningen;
- d. open terreinen, zoals parkeer-, opslag-, laad- en losplaatsen.

### 4.2 Bouwregels

#### 4.2.1 Algemene bouwregels

Ten behoeve van de in lid 4.1 genoemde doeleinden mogen de daarbij behorende gebouwen, bouwwerken, geen gebouw zijnde en werken, geen bouwwerk zijnde worden gerealiseerd, met inachtneming van:

- a. de in lid 4.2 genoemde regels;
- b. de aangegeven aanduidingen.

#### 4.2.2 Bouwregels voor bedrijfsgebouwen en bedrijfswoningen

De volgende hoofdgebouwen mogen worden gebouwd:

- a. bedrijfsgebouwen, met in achtneming van de volgende regels:
  1. er mag uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
  2. de goothoogte en bouwhoogte van bedrijfsgebouwen mogen niet meer bedragen dan is aangegeven;
  3. de voorgevel van een bedrijfsgebouw is minimaal 10 meter achter de voorgevel van de bedrijfswoning gelegen;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning' is één bedrijfswoning toegestaan, met dien verstande dat de afstand van een woning tot de zijdelingse perceelsgrens mag niet minder bedragen dan 2,5 meter.

#### 4.2.3 Bouwregels voor aanbouwen, uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen

Voor het bouwen van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bij bedrijfswoningen gelden de volgende regels:

- a. aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen mogen worden gebouwd binnen het bouwvlak, mits het bepaalde in lid 4.2.2 niet overschreden wordt;
- b. de hoogte van aan- of uitbouwen mag niet meer bedragen dan de hoogte van de eerste bouwlaag van de woning, met een maximum van 4 meter;
- c. de diepte van aan- of uitbouwen mag niet meer bedragen dan 3 meter loodrecht gemeten vanuit de gevel waaraan wordt aangebouwd;
- d. aan de zijgevel van de woning gebouwde aan- of uitbouwen mogen tot maximaal 3 meter achter het verlengde van de achtergevel van de woning worden gebouwd;

- e. de goothoogte en bouwhoogte van bijgebouwen en overkappingen mogen niet meer bedragen dan respectievelijk 3 meter en 6 meter;
- f. de gezamenlijke oppervlakte van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen mag niet meer bedragen dan 50% van het voor bebouwing aangewezen erf van de woning, met voor bijgebouwen en overkappingen een maximum van 48 m<sup>2</sup>;
- g. de zijdelingse afstand tot de aanwezige sloten mag niet minder dan 3,6 meter bedragen.

#### 4.2.4 *Bouwregels voor bouwwerken, geen gebouw zijnde*

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

- a. de bouwhoogte van erf- of terreinafscheidingen mag niet meer 2 meter bedragen;
- b. de bouwhoogte van antennes en vlaggenmasten mag niet meer dan 6 meter bedragen;
- c. de bouwhoogte van overige bouwwerken mag niet meer dan 5 meter bedragen;
- d. de bouwhoogte van overige bijbehorende bouwwerken, geen gebouw zijnde mag niet meer dan 4 meter bedragen.
- e. de zijdelingse afstand tot de aanwezige sloten mag niet minder dan 3,6 meter bedragen.

#### 4.3 **Specifieke gebruiksregels**

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van bedrijfsgebouwen voor bewoning;
- b. het gebruik van gebouwen voor een webwinkel;
- c. het gebruik, het aanwezig of opgeslagen hebben van één of meer aan hun gebruik onttrokken, gereede dan wel onklare machines, voer-, vaar- of vliegtuigen, dan wel onderdelen daarvan;
- d. het gebruik, het aanwezig of opgeslagen hebben in enigerlei vorm van andere al dan niet afgedankte stoffen of materialen, van welke soort dan ook, anders dan ter plaatse noodzakelijk voor de uitoefening van het bedrijf.

#### 4.4 **Afwijken van de gebruiksregels**

Het bevoegd gezag is bevoegd op grond van het bepaalde in artikel 3.6, lid 1, sub c van de Wet ruimtelijke ordening, bij omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde in lid 4.3, sub b voor het toestaan van webwinkels, met dien verstande dat de oppervlakte van de webwinkel niet meer dan 50 m<sup>2</sup> mag bedragen.

#### 4.5 **Wijzigingsbevoegdheid**

##### 4.5.1 *Vrijkomende bedrijfsbebouwing*

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming "Bedrijf" wijzigen ten behoeve "Wonen", met inachtneming van de volgende regels:

- a. de nieuwe functie mag geen afbreuk doen aan de bestaande stedenbouwkundige, cultuurhistorische of groenblauwe kwaliteiten of karakteristieken van het gebied;
- b. de nieuwe functie mag alleen worden gerealiseerd binnen het (voormalig) bouwvlak;

- c. de nieuwe functie mag geen beperking betekenen van bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende agrarische bedrijven en woonfuncties;
- d. voor het wijzigen ten behoeve van "Wonen" gelden aanvullend nog de volgende regels:
  - 1. wijziging is alleen mogelijk bij volledige beëindiging van de bedrijfsfunctie;
  - 2. er mag maximaal één vrijstaande nieuwe woning worden gebouwd (bij voorkeur in of tegen bestaand bebouwd gebied), mits minimaal 1.000 m<sup>2</sup> van de voormalige bedrijfsbebouwing wordt gesloopt (inclusief zekerstelling) en dit bijdraagt aan de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit;
  - 3. het bepaalde in artikel 19 "Wonen" is van overeenkomstige toepassing met dien verstande dat de goothoogte en bouwhoogte van een nieuw op te richten woning niet meer mag bedragen dan respectievelijk 4 en 7 meter.

## **Artikel 5 Bedrijf - Nutsvoorziening**

### **5.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor "Bedrijf - Nutsvoorziening" aangewezen gronden zijn bestemd voor bebouwing ten behoeve van het openbaar nut, zoals transformatorgebouwen en gasvoorzieningen, voorzieningen voor telecommunicatie en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwwerken, met de daarbij behorende:

- a. paden, wegen en parkeervoorzieningen;
- b. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- c. groenvoorzieningen;
- d. open terreinen.

### **5.2 Bouwregels**

#### *5.2.1 Algemene bouwregels*

Ten behoeve van de in lid 5.1 genoemde doeleinden mogen de daarbij behorende gebouwen, bouwwerken, geen gebouw zijnde en werken, geen bouwwerk zijnde worden gerealiseerd, met inachtneming van:

- a. de in lid 5.2 genoemde regels;
- b. de aangegeven aanduidingen.

#### *5.2.2 Bouwwerken*

Voor het bouwen van bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. er mag uitsluitend binnen de bouwvlakken worden gebouwd;
- b. de goothoogte en bouwhoogte van een bedrijfsgebouw mag niet meer bedragen dan is aangegeven;
- c. het bouwvlak mag volledig worden bebouwd, tenzij anders is aangegeven;
- d. voor bijbehorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de volgende regels:
  1. de hoogte van erf- of terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 2 meter;
  2. de hoogte van overige bijbehorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag niet meer bedragen dan 10 meter.

## Artikel 6 Bedrijventerrein

### 6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "Bedrijventerrein" aangewezen gronden zijn bestemd voor bedrijven tot en met categorie 3.2 die zijn genoemd in bijlage 1 ("Lijst van toegelaten bedrijfstypen") met daarbij behorende:

- a. bedrijfsactiviteiten;
- b. wonen ten behoeve van het bedrijf;
- c. wegen en paden;
- d. groen- en watervoorzieningen;
- e. open terreinen, zoals parkeer-, opslag-, laad- en losplaatsen.

### 6.2 Bouwregels

#### 6.2.1 Algemene bouwregels

Ten behoeve van de in lid 6.1 genoemde doeleinden mogen de daarbij behorende gebouwen, bouwwerken, geen gebouw zijnde en werken, geen bouwwerk zijnde worden gerealiseerd, met inachtneming van:

- a. de in lid 6.2 genoemde regels;
  - b. de aangegeven aanduidingen;
- en met dien verstande dat:
- c. ter plaatse van de aanduiding 'veiligheidszone - vuurwerk' geen toename plaatsvinden van kwetsbare en/of beperkt kwetsbare objecten tenzij ze behoren tot het vuurwerkbedrijf waaraan de veiligheidszone is gerelateerd.

#### 6.2.2 Bouwregels voor bedrijfsgebouwen en bedrijfswoningen

De volgende hoofdgebouwen mogen worden gebouwd:

- a. bedrijfsgebouwen, met in achtneming van de volgende regels:
  1. er mag uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
  2. de goothoogte en bouwhoogte van bedrijfsgebouwen mogen niet meer bedragen dan is aangegeven;
  3. het bebouwingspercentage per bouwperceel mag niet meer bedragen dan is aangegeven;
- b. een bedrijfswoning is uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning'.

#### 6.2.3 Bouwregels voor aanbouwen, uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen

Voor het bouwen van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bij bedrijfswoningen gelden de volgende regels:

- a. aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen mogen worden gebouwd binnen het bouwvlak, mits het bepaalde in lid 6.2.2 niet overschreden wordt;
- b. de hoogte van aan- of uitbouwen mag niet meer bedragen dan de hoogte van de eerste bouwlaag van de woning, met een maximum van 4 meter;

- c. de diepte van aan- of uitbouwen mag niet meer bedragen dan 3 meter loodrecht gemeten vanuit de gevel waaraan wordt aangebouwd;
- d. aan de zijgevel van de woning gebouwde aan- of uitbouwen mogen tot maximaal 3 meter achter het verlengde van de achtergevel van de woning worden gebouwd;
- e. de goothoogte en bouwhoogte van bijgebouwen en overkappingen mogen niet meer bedragen dan respectievelijk 3 meter en 6 meter;
- f. de gezamenlijke oppervlakte van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen mag niet meer bedragen dan 50% van het voor bebouwing aangewezen erf van de woning, met voor bijgebouwen en overkappingen een maximum van 48 m<sup>2</sup>.

#### 6.2.4 *Bouwregels voor bouwwerken, geen gebouw zijnde*

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

- a. de bouwhoogte van erf- of terreinafscheidingen mag niet meer 2 meter bedragen;
- b. de bouwhoogte van antennes en vlaggenmasten mag niet meer dan 6 meter bedragen;
- c. de bouwhoogte van overige bouwwerken mag niet meer dan 5 meter bedragen;
- d. de bouwhoogte van overige bijbehorende bouwwerken, geen gebouw zijnde mag niet meer dan 4 meter bedragen.

### 6.3 **Afwijken van de bouwregels**

#### 6.3.1 *Bebouwingspercentage*

Het bevoegd gezag is bevoegd, op grond van het bepaalde in artikel 3.6, lid 1, sub c van de Wet ruimtelijke ordening, bij omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde in lid 6.2.2, sub a3 voor een bebouwingspercentage tot 80% indien:

- a. de initiatiefnemer de noodzaak heeft aangetoond;
- b. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken niet worden aangetast.

#### 6.3.2 *Veiligheidszone - vuurwerk*

Het bevoegd gezag is bevoegd op grond van het bepaalde in artikel 3.6, lid 1, sub c van de Wet ruimtelijke ordening, bij omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde in lid 6.2.1, sub c met dien verstande dat:

- a. bouwkundige maatregelen worden getroffen waarbij is aangetoond dat ter plaatse van de aanduiding 'veiligheidszone - vuurwerk' geen externe veiligheidsrisico meer bestaat;
- b. advies is gevraagd van de Veiligheidsregio Zaanstreek-Waterland.

### 6.4 **Specifieke gebruiksregels**

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van bedrijfsgebouwen voor bewoning;
- b. het gebruik van gebouwen voor een webwinkel;



- c. het gebruik, het aanwezig of opgeslagen hebben van één of meer aan hun gebruik onttrokken, gereede dan wel onklare machines, voer-, vaar- of vliegtuigen, dan wel onderdelen daarvan;
- d. het gebruik, het aanwezig of opgeslagen hebben in enigerlei vorm van andere al dan niet afgedankte stoffen of materialen, van welke soort dan ook, anders dan ter plaatse noodzakelijk voor de uitoefening van het bedrijf.

#### **6.5 Afwijken van de gebruiksregels**

Het bevoegd gezag is bevoegd op grond van het bepaalde in artikel 3.6, lid 1, sub c van de Wet ruimtelijke ordening, bij omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde in lid 6.4, sub b voor het toestaan van webwinkels, met dien verstande dat de oppervlakte van de webwinkel niet meer dan 50 m<sup>2</sup> mag bedragen.

## **Artikel 7 Cultuur en ontspanning**

### **7.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor "Cultuur en ontspanning" aangewezen gronden zijn bestemd voor een museum met de daarbij behorende paden, wegen, open terreinen en opslag- en parkeervoorzieningen.

### **7.2 Bouwregels**

#### *7.2.1 Algemene bouwregels*

Ten behoeve van de in lid 7.1 genoemde doeleinden mogen de daarbij behorende gebouwen, bouwwerken, geen gebouw zijnde en werken, geen bouwwerk zijnde worden gerealiseerd, met inachtneming van:

- a. de in lid 7.2 genoemde regels;
- b. de aangegeven aanduidingen.

#### *7.2.2 Bouwregels voor gebouwen*

Gebouwen mogen worden gebouwd, met in achtneming van de volgende regels:

- a. er mag uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- b. de goothoogte en bouwhoogte van het hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan is aangegeven;

#### *7.2.3 Bouwregels voor bouwwerken, geen gebouw zijnde*

Voor bouwwerken, geen gebouw zijnde, gelden de volgende regels:

- a. de hoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer dan 2 meter bedragen;
- b. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouw zijnde, mag niet meer dan 5 meter bedragen.

## Artikel 8 Detailhandel

### 8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "Detailhandel" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. detailhandel;
- b. dienstverlening;
- c. wonen;

met de daarbij behorende paden, wegen, open terreinen en opslag- en parkeervoorzieningen.

### 8.2 Bouwregels

#### 8.2.1 Algemene bouwregels

Ten behoeve van de in lid 8.1 genoemde doeleinden mogen de daarbij behorende gebouwen, bouwwerken, geen gebouw zijnde en werken, geen bouwwerk zijnde worden gerealiseerd, met inachtneming van:

- a. de in lid 8.2 genoemde regels;
- b. de aangegeven aanduidingen.

#### 8.2.2 Bouwregels voor bedrijfsgebouwen en woningen

Gebouwen mogen worden gebouwd, met in achtneming van de volgende regels:

- a. er mag uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- b. (bedrijfs)woningen;
- c. de goothoogte en bouwhoogte van het hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan is aangegeven.

#### 8.2.3 Bouwregels voor aanbouwen, uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen

Voor het bouwen van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bij woningen gelden de volgende regels:

- a. aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen mogen worden gebouwd binnen bestemmingsvlakken;
- b. de hoogte van aan- of uitbouwen mag niet meer bedragen dan de hoogte van de eerste bouwlaag van de woning, met een maximum van 4 meter;
- c. de diepte van aan- of uitbouwen mag niet meer bedragen dan 3 meter loodrecht gemeten vanuit de gevel waaraan wordt;
- d. aan de zijgevel van de woning gebouwde aan- of uitbouwen mogen tot maximaal 3 meter achter het verlengde van de achtergevel van de woning worden;
- e. de goothoogte en bouwhoogte van bijgebouwen en overkappingen mogen niet meer bedragen dan respectievelijk 3 meter en 6 meter;
- f. de gezamenlijke oppervlakte van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen mag per woning niet meer bedragen dan 50% van het voor bebouwing aangewezen erf van de woning, met voor bijgebouwen en overkappingen een maximum van 48 m<sup>2</sup>.

*8.2.4 Bouwregels voor bouwwerken, geen gebouw zijnde*

Voor bouwwerken, geen gebouw zijnde, gelden de volgende regels:

- a. de hoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer dan 2 meter bedragen;
- b. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouw zijnde, mag niet meer dan 5 meter bedragen.

## **Artikel 9 Dienstverlening**

### **9.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor "Dienstverlening" aangewezen gronden zijn bestemd voor dienstverlening met de daarbij behorende paden, wegen, open terreinen en opslag- en parkeervoorzieningen.

### **9.2 Bouwregels**

#### *9.2.1 Algemene bouwregels*

Ten behoeve van de in lid 9.1 genoemde doeleinden mogen de daarbij behorende gebouwen, bouwwerken, geen gebouw zijnde en werken, geen bouwwerk zijnde worden gerealiseerd, met inachtneming van:

- a. de in lid 9.2 genoemde regels;
- b. de aangegeven aanduidingen.

#### *9.2.2 Bouwregels voor gebouwen*

Gebouwen mogen worden gebouwd, met in achtneming van de volgende regels:

- a. er mag uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- b. de goothoogte en bouwhoogte van het hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan is aangegeven;

#### *9.2.3 Bouwregels voor bouwwerken, geen gebouw zijnde*

Voor bouwwerken, geen gebouw zijnde, gelden de volgende regels:

- a. de hoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer dan 2 meter bedragen;
- b. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouw zijnde, mag niet meer dan 5 meter bedragen.

## **Artikel 10 Groen**

### **10.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor "Groen" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen;
- b. bermen en beplanting;
- c. paden;
- d. speelvoorzieningen;
- e. waterlopen en waterpartijen;
- f. verhardingen.
- g. het behoud en bescherming van monumenten.

### **10.2 Bouwregels**

#### *10.2.1 Algemene bouwregels*

Ten behoeve van de in lid 10.1 genoemde doeleinden mogen de daarbij behorende bouwwerken, geen gebouw zijnde en werken, geen bouwwerk zijnde worden gerealiseerd, met inachtneming van:

- a. de in lid 10.2 genoemde regels;
- b. de aangegeven aanduidingen.

#### *10.2.2 Bouwregels voor bouwwerken, geen gebouw zijnde*

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouw zijnde, geldt de volgende bepaling:

- a. de hoogte van lichtmasten mag niet meer bedragen dan 5 meter;
- b. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouw zijnde, mag niet meer dan 3,5 meter bedragen;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - monument' is de bouw van monumenten toegestaan.

## Artikel 11 Horeca

### 11.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "Horeca" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. gebouwen en bedrijven ten behoeve van horecavoorzieningen uitsluitend in de categorieën 1, 2 en 3 zoals genoemd in de bij dit plan behorende "Lijst van toegelaten horecatypen";
- b. wonen,  
met de daarbij behorende:
  - c. wegen en paden;
  - d. groenvoorzieningen;
  - e. parkeervoorzieningen;
  - f. erven en open terreinen.

### 11.2 Bouwregels

#### 11.2.1 Algemene bouwregels

Ten behoeve van de in lid 11.1 genoemde doeleinden mogen de daarbij behorende gebouwen, bouwwerken, geen gebouw zijnde en werken, geen bouwwerk zijnde worden gerealiseerd, met inachtneming van:

- a. de in lid 11.2 genoemde regels;
- b. de aangegeven aanduidingen.

#### 11.2.2 Bouwregels voor bedrijfsgebouwen en bedrijfswoningen

Gebouwen mogen worden gebouwd binnen het bouwvlak:

- a. de goothoogte en bouwhoogte van het hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan is aangegeven;
- b. per bouwvlak is één bedrijfswoning toegestaan, met dien verstande dat de inhoud inclusief aan- en uitbouwen niet meer mag bedragen dan 750 m<sup>3</sup>.

#### 11.2.3 Bouwregels voor aanbouwen, uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen

Voor het bouwen van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bij bedrijfswoningen gelden de volgende regels:

- a. aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen mogen worden gebouwd binnen bestemmingsvlakken;
- b. de hoogte van aan- of uitbouwen mag niet meer bedragen dan de hoogte van de eerste bouwlaag van de woning, met een maximum van 4 meter;
- c. de diepte van aan- of uitbouwen mag niet meer bedragen dan 3 meter loodrecht gemeten vanuit de gevel waaraan wordt aangebouwd;
- d. aan de zijgevel van de woning gebouwde aan- of uitbouwen mogen tot maximaal 3 meter achter het verlengde van de achtergevel van de woning worden gebouwd;
- e. de goothoogte en bouwhoogte van bijgebouwen en overkappingen mogen niet meer bedragen dan respectievelijk 3 meter en 6 meter;

- f. de gezamenlijke oppervlakte van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen mag niet meer bedragen dan 50% van het voor bebouwing aangewezen erf van de woning, met voor bijgebouwen en overkappingen een maximum van 48 m<sup>2</sup>.

#### 11.2.4 *Bouwwerken, geen gebouw zijnde*

Voor bouwwerken, geen gebouw zijnde, gelden de volgende regels:

- a. de hoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer dan 2 meter bedragen;
- b. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouw zijnde, mag niet meer dan 5 meter bedragen.

### 11.3 **Specifieke gebruiksregels**

Voor het gebruik als bedoeld in lid 11.1, sub a geldt dat ter plaatse van de aanduiding 'horeca tot en met horecacategorie 1', 'horeca tot en met horecacategorie 2' respectievelijk 'horeca tot en met horecacategorie 3' zijn horecabedrijven tot en met de desbetreffende categorie van bij dit plan behorende Bijlage 2 "Lijst van toegelaten horecatypen" toegestaan.

### 11.4 **Afwijken van de gebruiksregels**

Het bevoegd gezag is bevoegd op grond van het bepaalde in artikel 3.6, lid 1, sub c van de Wet ruimtelijke ordening, bij omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde in lid 11.3 om horeca-activiteiten toe te laten:

- a. in één categorie hoger dan in lid 11.3 voor zover:
  1. deze naar aard en invloed op de omgeving (gelet op de specifieke werkwijze of de bijzondere verschijningsvorm) geacht kunnen worden te behoren tot de categorieën zoals in lid 11.3 genoemd, danwel
  2. deze geen onevenredige invloed hebben op het woon- en leefklimaat van de woningen in de nabije omgeving;
- b. die niet in de Staat van Horeca-activiteiten zijn genoemd, voor zover het betrokken horecabedrijf naar aard en invloed op de omgeving geacht kan worden te behoren tot de horecacategorieën, zoals in lid 11.3 genoemd.



## **Artikel 12 Kantoor**

### **12.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor "Kantoor" aangewezen gronden zijn bestemd voor dienstverlening met de daarbij behorende paden, wegen, open terreinen en opslag- en parkeervoorzieningen.

### **12.2 Bouwregels**

#### *12.2.1 Algemene bouwregels*

Ten behoeve van de in lid 12.1 genoemde doeleinden mogen de daarbij behorende gebouwen, bouwwerken, geen gebouw zijnde en werken, geen bouwwerk zijnde worden gerealiseerd, met inachtneming van:

- a. de in lid 12.2 genoemde regels;
- b. de aangegeven aanduidingen.

#### *12.2.2 Bouwregels voor gebouwen*

Gebouwen mogen worden gebouwd, met in achtneming van de volgende regels:

- a. er mag uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- b. de goothoogte en bouwhoogte van het hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan is aangegeven;

#### *12.2.3 Bouwregels voor bouwwerken, geen gebouw zijnde*

Voor bouwwerken, geen gebouw zijnde, gelden de volgende regels:

- a. de hoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer dan 2 meter bedragen;
- b. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouw zijnde, mag niet meer dan 5 meter bedragen.

## **Artikel 13 Maatschappelijk**

### **13.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor "Maatschappelijk" aangewezen gronden zijn bestemd voor maatschappelijke voorzieningen met de daarbij behorende:

- a. wegen en paden;
- b. parkeervoorzieningen;
- c. groen- en watervoorzieningen;
- d. speelvoorzieningen;
- e. erven en open terreinen.

### **13.2 Bouwregels**

#### *13.2.1 Algemene bouwregels*

Ten behoeve van de in lid 13.1 genoemde doeleinden mogen de daarbij behorende gebouwen, bouwwerken, geen gebouw zijnde en werken, geen bouwwerk zijnde worden gerealiseerd, met inachtneming van:

- a. de in lid 13.2 genoemde regels;
- b. de aangegeven aanduidingen.

#### *13.2.2 Bouwregels voor hoofdgebouwen, bijgebouwen en bijbehorende bouwwerken*

Voor het bouwen van hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. er mag uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- b. ten aanzien van de bebouwing binnen het bouwvlak wordt bepaald dat het maximale bebouwde oppervlak niet meer mag bedragen dan:
  1. het percentage dat is aangegeven;
  2. 100% indien geen percentage is aangegeven;
- c. de bouwhoogte en goothoogte mogen niet meer bedragen dan is aangegeven.

#### *13.2.3 Bouwregels voor bouwwerken, geen gebouw zijnde*

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

- a. de hoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer dan 2 meter bedragen;
- b. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouw zijnde, mag niet meer dan 5 meter bedragen.

### **13.3 Specifieke gebruiksregels**

Ter plaatse van de aanduiding

- a. 'begraafplaats' is uitsluitend een begraafplaats toegestaan;
- b. 'bibliotheek' is uitsluitend een bibliotheek toegestaan;
- c. 'brandweerkazerne' is uitsluitend een brandweerkazerne toegestaan;
- d. 'gezondheidszorg' zijn uitsluitend praktijkruimtes toegestaan;
- e. 'naschoolse opvang' zijn uitsluitend kinderdagverblijven, buitenschoolse opvang en peuterspeelzalen toegestaan;

- f. 'onderwijs' zijn uitsluitend scholen toegestaan;
- g. 'openbare dienstverlening' is uitsluitend openbare dienstverlening toegestaan;
- h. 'religie' zijn uitsluitend kerken toegestaan;
- i. 'specifieke vorm van maatschappelijk - jongeren- centrum' is uitsluitend een jongeren- centrum toegestaan;
- j. 'zorginstelling' is uitsluitend een zorginstelling toegestaan.

#### **13.4 Wijzigingsbevoegdheid**

Burgemeester en wethouders kunnen een aanduiding als bedoeld in lid 13.3 wijzigen, met dien verstande dat :

- a. geen afbreuk mag worden gedaan aan bestaande stedenbouwkundige en/of cultuur- historische kwaliteiten;
- b. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken niet worden aangetast;
- c. er sprake is van een onevenredige toename van de verkeersaantrekkende werking;
- d. er voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein of in de directe omgeving aanwezig is.

## **Artikel 14 Recreatie**

### **14.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor "Recreatie" aangewezen gronden zijn bestemd voor volkstuinten met de daarbij behorende:

- a. parkeervoorzieningen;
- b. groenvoorzieningen;
- c. paden en open terreinen;
- d. verhardingen.

### **14.2 Bouwregels**

#### *14.2.1 Algemene bouwregels*

Ten behoeve van de in lid 14.1 genoemde doeleinden mogen de daarbij behorende gebouwen, bouwwerken, geen gebouw zijnde en werken, geen bouwwerk zijnde worden gerealiseerd, met inachtneming van:

- a. de in lid 14.2 genoemde regels;
- b. de aangegeven aanduidingen.

#### *14.2.2 Bouwregels voor gebouwen*

Gebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd binnen het bouwvlak met dien verstande dat op iedere kavel voor een volkstuin buiten het bouwvlak één plantenkas mag worden gebouwd met een bouwhoogte van maximaal 2,6 meter waarbij het grondoppervlak bij een volkstuin:

- a. tot 100 m<sup>2</sup> een kas met een grondoppervlak van maximaal 10 m<sup>2</sup> is toegestaan;
- b. groter dan 100 m<sup>2</sup> een kas met een grondoppervlak van maximaal 15 m<sup>2</sup> is toegestaan.

#### *14.2.3 Bouwregels voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

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

- a. de hoogte van een erf- of terreinafscheiding mag niet meer dan 2 meter bedragen;
- b. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouw zijnde, mag niet meer dan 5 meter bedragen.

### **14.3 Specifieke gebruiksregels**

#### *14.3.1 Parkeren*

Parkeren ten behoeve van de bestemming "Recreatie" dient op eigen terrein plaats te vinden.

## Artikel 15 Sport

### 15.1 Bestemmingsomschrijving

De op de verbeelding voor "Sport" aangewezen gronden zijn bestemd voor sportvoorzieningen met daarbij behorende:

- a. parkeervoorzieningen;
- b. groenvoorzieningen;
- c. paden en open terreinen;
- d. verhardingen;
- e. ondergeschikte horecavoorzieningen in de vorm van een sportkantine uit de categorie 1 zoals genoemd in de bij dit plan behorende Bijlage 2 "Lijst van toegelaten horecatypen".

### 15.2 Bouwregels

#### 15.2.1 Algemene bouwregels

Ten behoeve van de in lid 15.1 genoemde doeleinden mogen de daarbij behorende gebouwen, bouwwerken, geen gebouw zijnde en werken, geen bouwwerk zijnde worden gerealiseerd, met inachtneming van:

- a. de in lid 15.2 genoemde regels;
- b. de aangegeven aanduidingen.

#### 15.2.2 Bouwregels voor gebouwen

Gebouwen mogen worden gebouwd binnen het bouwvlak met inachtneming van de volgende regels:

- a. er mag uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- b. de goothoogte en bouwhoogte van gebouwen mogen niet meer bedragen dan is aangegeven;
- c. in afwijking van het bepaalde onder a mogen buiten de bouwvlakken tribunes en dug-outs worden met in achtneming van de volgende regels:
  1. de bouwhoogte van een tribune niet meer mag bedragen dan 8 meter;
  2. de bouwhoogte van een dug-out mag niet meer bedragen dan 2,5 meter
- d. de oppervlakte voor horeca als bedoeld in lid 15.1, sub e mag per sportvereniging niet meer bedragen dan 100 m<sup>2</sup> bvo.

#### 15.2.3 Bouwregels voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de hoogte van een erf- of terreinafscheiding mag niet meer dan 2 meter bedragen;
- b. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouw zijnde, mag niet meer dan 5 meter bedragen, met dien verstande dat de hoogte van ballenvangers en lichtmasten niet meer mag bedragen dan 12 meter.

## Artikel 16 Tuin

### 16.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "Tuin" aangewezen gronden zijn bestemd voor tuinen.

### 16.2 Bouwregels

#### 16.2.1 Algemene bouwregels

Ten behoeve van de woningen op het bouwperceel mogen uitsluitend erkers worden gerealiseerd en voorts mogen ten behoeve de in lid 16.1 genoemde doeleinden bouwwerken, geen gebouw zijnde worden gerealiseerd, met inachtneming van:

- a. de in lid 16.2 genoemde regels;
- b. de aangegeven aanduidingen.

#### 16.2.2 Bouwregels voor bijbehorende bouwwerken (erkers)

Voor het bouwen van een erker gelden de volgende regels:

- a. de diepte niet meer mag bedragen dan 1,5 meter;
- b. de breedte niet meer mag bedragen dan 2/3 van de gevelbreedte van de woning.

#### 16.2.3 Bouwregels voor bouwwerken, geen gebouw zijnde

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

- a. de hoogte van een erf- of terreinafscheiding mag 1 meter achter de voorgevel of het verlengde daarvan niet meer dan 2 meter en daarvoor niet meer dan 1 meter bedragen;
- b. overige bouwwerken, geen gebouw zijnde, mogen uitsluitend op het achtererf mag worden gebouwd, met dien verstande dat:
  1. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 3 meter;
  2. de oppervlakte van een overkapping mag niet meer bedragen dan 15 m<sup>2</sup>.

### 16.3 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming wijzigen in de bestemming "Wonen" voor het aanpassen van het bouwvlak van de op hetzelfde perceel aanwezige woning, met inachtneming van de volgende regels:

- a. de wijzigingsbevoegdheid mag uitsluitend worden toegepast in combinatie met de afwijkingsbevoegdheid in lid 19.3, sub a, ten behoeve van het van vorm veranderen en/of vergroten van het bouwvlak van de aanliggende woning;
- b. de afstand van de voorste bouwgrens van het bouwvlak tot aan de voorste bestemmingsgrens van de bestemming "Tuin" mag niet worden verkleind.

## **Artikel 17 Verkeer**

### **17.1 Bestemmingsomschrijving**

De op de verbeelding voor "Verkeer" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wegen, straten en paden;
- b. bruggen en viaducten;
- c. voet- en rijwielpaden;
- d. groenvoorzieningen;
- e. parkeervoorzieningen;
- f. water;
- g. verkooppunt motorbrandstoffen zonder lpg;
- h. het houden van evenementen en (week)markten;
- i. terrassen.

### **17.2 Bouwregels**

#### *17.2.1 Algemene bouwregels*

Ten behoeve van de in lid 17.1 genoemde doeleinden mogen de daarbij behorende gebouwen, bouwwerken, geen gebouw zijnde en werken, geen bouwwerk zijnde worden gerealiseerd, met inachtneming van:

- a. de in lid 17.2 genoemde regels;
- b. de aangegeven aanduidingen.

#### *17.2.2 Bouwregels voor gebouwen*

Voor het bouwen van gebouwen geldt dat deze uitsluitend zijn toegestaan ter plaatse van een bouwvlak.

#### *17.2.3 Bouwwerken, geen gebouw zijnde*

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouw zijnde geldt:

- a. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - overkapping' is een overkapping toegestaan waarvan de bouwhoogte niet meer dan 3 meter mag bedragen;
- b. een maximale hoogte van 10 meter, met uitzondering van lichtmasten waarvan de hoogte 12 meter mag bedragen.

### **17.3 Specifieke gebruiksregels**

#### *17.3.1 Verkoop motorbrandstoffen*

Het gebruik ten behoeve van een verkooppunt voor motorbrandstoffen is uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'verkooppunt motorbrandstoffen zonder lpg'.

#### *17.3.2 Opslag*

Het gebruik ten behoeve van opslag is uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'opslag'.

### *17.3.3 Markten, evenementen en terrassen*

Het gebruik ten behoeve van het houden van evenementen, (week)markten en terrassen b als bedoeld in lid 17.1, sub h en i is uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'centrum', met dien verstande dat terrassen uitsluitend zijn toegestaan ten behoeve van horeca-activiteiten in het op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouw.



## Artikel 18 Water

### 18.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "Water" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. waterhuishouding;
- b. waterberging;
- c. waterlopen;
- d. bruggen en dammen, uitsluitend voor zover aanwezig ten tijde van de ter inzage legging van dit bestemmingsplan.

### 18.2 Bouwregels

#### 18.2.1 Algemene bouwregels

Ten behoeve van de in lid 18.1 genoemde doeleinden mogen de daarbij behorende gebouwen, bouwwerken, geen gebouw zijnde en werken, geen bouwwerk zijnde worden gerealiseerd, met inachtneming van:

- a. de in lid 18.2 genoemde regels;
- b. de aangegeven aanduidingen.

#### 18.2.2 Bouwregels voor bouwwerken, geen gebouw zijnde

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

- a. bestaande bruggen en dammen mogen op dezelfde locatie worden vervangen;
- b. de breedte van bruggen en dammen mag niet meer bedragen dan de breedte ten tijde van de inwerkingtreding van dit bestemmingsplan;
- c. een dam dient te worden voorzien van een duiker, waarvan de doorsnede tenminste 1 meter bedraagt;
- d. de hoogte van bouwwerken, geen gebouw zijnde, mag niet meer bedragen dan 3 meter, gemeten ten opzichte van de hoogte van de aangrenzende oever.

### 18.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag is bevoegd op grond van het bepaalde in artikel 3.6, lid 1, sub c van de Wet ruimtelijke ordening, bij omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde in lid 18.2.2 voor het vervangen van een brug of een dam op een andere locatie, voor het verbreden van een bestaande brug of dam of voor het bouwen van een extra brug of dam ten behoeve van de ontsluiting van een perceel, mits:

- a. bij het vervangen van een brug of dam op een andere locatie de bestaande brug of dam wordt gesloopt;
- b. de verbrede of nieuwe brug of dam aantoonbaar noodzakelijk is voor een effectieve ontsluiting van het perceel;
- c. de rijbreedte van de brug of dam bij een woonperceel niet meer bedraagt dan 3 meter, waarbij de bruto-breedte van de brug of dam in technische verhouding moet staan tot de rijbreedte;

- d. de rijbreedte van de brug of dam bij een agrarisch bedrijfsperceel niet meer bedraagt dan 10 meter, waarbij de bruto-breedte van de brug of dam in technische verhouding moet staan tot de rijbreedte;
- e. de verbrede of nieuwe brug of dam niet tot gevolg heeft dat de landschappelijke en cultuurhistorische waarden van de droogmakerij onevenredig worden aangetast.

#### **18.4 Specifieke gebruiksregels**

Tot een verboden gebruik van deze gronden wordt in ieder geval gerekend het gebruik als ligplaats voor woonschepen of recreatie- of pleziervaartuigen.

#### **18.5 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden**

##### *18.5.1 Omgevingsvergunningsvereiste*

Het is verboden zonder of in afwijking van omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden, sloten en andere watergangen te vergraven en/of te dempen.

##### *18.5.2 Uitzonderingen*

Het in lid 18.5.1 bedoelde verbod is niet van toepassing op:

- a. werken of werkzaamheden die het normale onderhoud, gebruik en beheer betreffen of die reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het bestemmingsplan;
- b. bouwwerkzaamheden zoals de aanleg van een dam met duiker overeenkomstig lid 18.2.2.

##### *18.5.3 Toelaatbaarheid*

De omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken of werkzaamheden wordt geweigerd indien door de uitvoering van de in lid 18.5.1 bedoelde werken of werkzaamheden, dan wel door de daarvan direct of indirect te verwachten gevolgen, de natuurwaarden en cultuurhistorische waarden in onevenredige mate kunnen worden aangetast.

## Artikel 19 Wonen

### 19.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "Wonen" aangewezen gronden zijn bestemd voor wonen

### 19.2 Bouwregels

#### 19.2.1 Algemene bouwregels

Ten behoeve van de in lid 19.1 genoemde doeleinden mogen de daarbij behorende gebouwen, bouwwerken, geen gebouw zijnde en werken, geen bouwwerk zijnde worden gerealiseerd, met inachtneming van:

- a. de in lid 19.2 genoemde regels;
- b. de aangegeven aanduidingen.

#### 19.2.2 Bouwregels voor woningen

Voor het bouwen van woningen gelden de volgende regels:

- a. er mag uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding:
  1. 'aaneengebouwd' uitsluitend aaneengebouwde woningen zijn toegestaan;
  2. 'gestapelde' uitsluitend gestapeld woningen zijn toegestaan;
  3. 'twee-aaneen' uitsluitend twee-aaneengebouwde woningen zijn toegestaan;
  4. 'vrijstaand' uitsluitend vrijstaande woningen zijn toegestaan;
  5. 'specifieke bouwaanduiding - kwadrantwoning' uitsluitend kwadrantwoningen zijn toegestaan;
- b. de goothoogte en bouwhoogte mogen niet meer bedragen dan is aangegeven;
- c. de afstand van vrijstaande en aan één zijde aaneengebouwde hoofdgebouwen tot de zijdelingse perceelsgrens, mag niet minder dan 2,5 meter bedragen.

#### 19.2.3 Bouwregels voor aanbouwen, uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen

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

- a. aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen mogen worden gebouwd binnen bestemmingsvlakken;
- b. de hoogte van aan- of uitbouwen mag niet meer bedragen dan de hoogte van de eerste bouwlaag van de woning, met een maximum van 4 meter;
- c. de diepte van aan- of uitbouwen mag niet meer bedragen dan 3 meter loodrecht gemeten vanuit de gevel waaraan wordt aangebouwd;
- d. aan de zijgevel van de woning gebouwde aan- of uitbouwen mogen tot maximaal 3 meter achter het verlengde van de achtergevel van de woning worden gebouwd ;
- e. de goothoogte en bouwhoogte van bijgebouwen en overkappingen mogen niet meer bedragen dan respectievelijk 3 meter en 6 meter, tenzij anders is aangegeven;
- f. de gezamenlijke oppervlakte van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen mag niet meer bedragen dan 50% van het voor bebouwing aangewezen erf van de woning, met voor bijgebouwen en overkappingen een maximum van 48 m<sup>2</sup>;

- g. ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' zijn uitsluitend (gemeenschappelijke) bijgebouwen toegestaan en geldt een maximale goothoogte van 3 meter en bouwhoogte van 4,5 meter.

#### 19.2.4 *Bouwregels voor bouwwerken, geen gebouw zijnde*

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

- a. de hoogte van een erf- of terreinafscheiding mag 1 meter achter de voorgevel of het verlengde daarvan niet meer dan 2 meter en daarvoor niet meer dan 1 meter bedragen;
- b. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouw zijnde, mag niet meer bedragen dan 5 meter.

### 19.3 **Afwijken van de bouwregels**

Het bevoegd gezag is bevoegd op grond van het bepaalde in artikel 3.6, lid 1, sub c van de Wet ruimtelijke ordening, bij omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde in:

- a. lid 19.2.2, sub a ten behoeve van het bouwen buiten het bouwvlak en/of het vergroten van de woning met inachtneming van de volgende regels:
  - 1. de afwijking mag uitsluitend worden toegepast op gronden aansluitend aan het bestaande bouwvlak;
  - 2. de goothoogte van de woning mag niet meer bedragen dan de bestaande goothoogte;
- b. lid 19.2.3, sub f voor een grotere gezamenlijke oppervlakte dan 48 m<sup>2</sup> voor percelen die groter zijn dan 5.000 m<sup>2</sup>, met inachtneming van de volgende regels:
  - 1. afwijking kan worden verleend tot 5 m<sup>2</sup> per 0,1 hectare berekend over de eerste hectare, vermeerderd met 10 m<sup>2</sup> per hectare berekend over de volgende hectares;
  - 2. voor de berekening worden delen van 0,1 hectare of delen van een hectare naar boven toe op een geheel afgerond;
  - 3. afwijking mag uitsluitend worden toegepast ten behoeve van bijgebouwen voor hobbyboeren;
  - 4. de gezamenlijke oppervlakte van de met toepassing van deze afwijkingmogelijkheid op te richten bijgebouwen mag niet meer dan 100 m<sup>2</sup> bedragen;
- c. lid 19.2.3, sub f voor een grotere gezamenlijke oppervlakte dan 48 m<sup>2</sup> ter vervanging of vernieuwing van bestaande legale bijgebouwen, die ten tijde van de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan de in lid 19.2.3 onder b tot en met f genoemde maten overschrijdt, mits de afwijking niet wordt vergroot.

### 19.4 **Specifieke gebruiksregels**

#### 19.4.1 *Strijdig gebruik*

Als strijdig gebruik wordt aangemerkt het aanleggen of aanwezig hebben van een paardenbak.

## 19.5 Afwijken van de gebruiksregels

### 19.5.1 Paardenbakken

In afwijking van lid 19.4.1 mag een paardenbak worden aangelegd onder de volgende voorwaarden:

1. uitsluitend eigendomspercelen groter dan 5.000 m<sup>2</sup> komen voor deze afwijking in aanmerking;
2. per perceel mag slechts één paardenbak worden aangelegd op gronden binnen het bestemmingsvlak en buiten het bouwvlak;
3. de oppervlakte van een paardenbak mag niet meer bedragen dan 800 m<sup>2</sup>;
4. de paardenbak dient in het verlengde van de bestaande bebouwing te worden gesitueerd;
5. lichtmasten mogen worden gebouwd waarvan de hoogte niet meer mag bedragen dan 5 meter, mits zij niet leiden tot lichtoverlast;
6. de paardenbak mag van een omheining worden voorzien waarvan de hoogte niet meer mag bedragen dan 1,5 meter.

### 19.5.2 Bed and breakfast

Het bevoegd gezag is bevoegd op grond van het bepaalde in artikel 3.6, lid 1, sub c van de Wet ruimtelijke ordening, bij omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde in lid 19.1 ten behoeve van een bed and breakfast, mits voldaan wordt aan de volgende regels:

- a. de bed and breakfast mag uitsluitend worden gerealiseerd in een woning die permanent is en blijft bewoond door de hoofdgebruiker van het perceel en/of in de daarbij behorende bijgebouwen;
- b. de bed and breakfast aan niet meer dan 8 personen gelijktijdig nachtverblijf verschaft;
- c. parkeren ten behoeve van de bed and breakfast plaats heeft op eigen terrein;
- d. indien de bed and breakfast (deels) wordt gerealiseerd in een bijgebouw, mag er geen onaanvaardbare verkeerssituatie optreden, waarbij niet alleen rekening wordt gehouden met parkeerplaatsen, maar ook met de capaciteit van de weg;
- e. het gebruik van de woning als bed and breakfast moet ondergeschikt zijn aan de hoofdbestemming.

## 19.6 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming "Wonen" wijzigen in de bestemming "Tuin" voor het aanpassen van het bouwvlak van de op hetzelfde perceel aanwezige woning, met inachtneming van de volgende regels:

- a. de wijzigingsbevoegdheid mag uitsluitend worden toegepast ten behoeve van het van vorm veranderen van het bouwvlak van de aanliggende woning;
- b. de afstand van de voorste bouwgrens van het bouwvlak tot aan de voorste bestemmingsgrens van de bestemming "Wonen" mag niet worden verkleind.

## **Artikel 20 Waarde - Archeologie**

### **20.1 Bestemmingsomschrijving**

De op de verbeelding als "Waarde - Archeologie" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. behoud van de aanwezige archeologische waarden;
- b. de overige bestemmingen die daaraan zijn toegewezen op basis van de verbeelding.

### **20.2 Bouwregels**

Op de in lid 1 bedoelde gronden mogen geen bouwwerken worden gebouwd ter plaatse van de functieaanduiding 'specifieke vorm van waarde':

- a. (swr-1) voor zover zij betreffen alle grondroerende werkzaamheden;
- b. (swr-2) voor zover zij betreffen bouwwerkzaamheden dieper dan 0,40 meter en een oppervlakte hebben van >50 m<sup>2</sup>;
- c. (swr-3) voor zover zij betreffen bouwwerkzaamheden dieper dan 0,40 meter en een oppervlakte hebben van >500 m<sup>2</sup>.

### **20.3 Afwijken van de bouwregels**

Het bevoegd gezag is bevoegd op grond van het bepaalde in artikel 3.6, lid 1, sub c van de Wet ruimtelijke ordening, bij omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde in lid 20.2 voor de bouw van bouwwerken ten dienste van de onderliggende bestemmingen, die niet voldoen aan de in lid 20.2 genoemde bouwregels, op voorwaarde dat:

- a. de aanvrager van een omgevingsvergunning voor een bouwactiviteit overlegt een rapport waaruit blijkt dat de archeologische waarde van het terrein dat wordt verstoord in voldoende mate is vastgesteld;
- b. alvorens de afwijking te verlenen, het bevoegd gezag advies inwint bij een door het bevoegd gezag aan te wijzen deskundige;
- c. er geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de archeologische waarden van het gebied.

### **20.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden**

#### *20.4.1 Omgevingsvergunningsvereiste*

Het is verboden op of in de in lid 20.1 bedoelde gronden, zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden, uit te voeren, te doen of te laten uitvoeren:

- a. het aanbrengen van diepwortelende beplanting of bomen;
- b. het aanleggen of verharderen van wegen, paden, banen of parkeergelegenheden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- c. het aanbrengen van ondergrondse of bovengrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur, het planten, vellen, rooien of beschadigen van bomen anders dan bij wijze van verzorging van het aanwezige houtgewas;

- d. het maken van dammen, kaden en oeversverzwaringen;
- e. het afgraven, ophogen of egaliseren van gronden en het graven, uitdiepen, verbreden en dempen van watergangen evenals het aanleggen van een drainage voor zover deze de werken, geen bouwwerkzaamheden zijnde, worden verricht in gebieden met de functieaanduiding 'specifieke vorm van waarde':
  - 1. (swr-1) voor zover zij betreffen alle grondroerende werkzaamheden;
  - 2. (swr-2) voor zover zij betreffen werkzaamheden dieper dan 0,40 meter en een oppervlakte hebben van >50 m<sup>2</sup>;
  - 3. (swr-3) voor zover zij betreffen werkzaamheden dieper dan 0,40 meter en een oppervlakte hebben van >500 m<sup>2</sup>.

#### *20.4.2 Uitzonderingen*

Het in lid 20.4.1 vervatte verbod is niet van toepassing:

- a. op normale onderhoudswerkzaamheden;
- b. op werkzaamheden van ondergeschikte betekenis;
- c. voor het verlagen van de bodem en het afgraven van gronden, voor zover daarvoor een vergunning is vereist krachtens de Ontgrondingswet;
- d. indien het door de gemeente verlangde archeologisch onderzoek heeft plaatsgevonden en voor zover de gemeente de gronden voor werken en werkzaamheden heeft vrijgegeven.
- e. als er op de plek zelf in het verleden reeds verstoring heeft plaatsgevonden op basis van een omgevingsvergunning.

#### *20.4.3 Toelaatbaarheid*

Een vergunning als bedoeld in lid 20.4.1 wordt slechts verleend indien:

- a. de aanvrager van de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken of werkzaamheden een rapport overlegt waaruit blijkt dat de archeologische waarde van het terrein dat wordt verstoord in voldoende mate is vastgesteld;
- b. het bevoegd gezag advies hebben ingewonnen bij een door het bevoegd gezag aan te wijzen deskundige;
- c. er geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de archeologische waarden van het gebied.

## **Artikel 21 Waarde - Beschermd dorpsgezicht**

### **21.1 Bestemmingsomschrijving**

De op de verbeelding als "Waarde - Beschermd dorpsgezicht" aangewezen gronden zijn bestemd voor de bescherming en de veiligstelling van de cultuurhistorische waarden die samenhangen met het beschermde dorpsgezicht.

### **21.2 Bouwregels**

Voor het bouwen van woningen gelden de volgende regels:

- a. de goothoogte en bouwhoogte van hoofdgebouwen mag, tenzij anders is aangegeven, niet meer bedragen dan in bijlage 3 is aangegeven;
- b. in afwijking van hetgeen elders in deze regels is bepaald ten aanzien van het bouwen krachtens de overige bestemmingen van deze gronden, mag aan de gronden en de bebouwing geen verandering worden aangebracht in de bestaande situatie zoals aangegeven op de verbeelding en/of omschreven in bijlage 3 ten aanzien van de volgende karakteristiek/kenmerken:
  1. de ligging van de voorgevelrooilijn;
  2. de ligging van de zijgevelrooilijn;
  3. de voorgevelbreedte;
  4. perceelsbreedte;
  5. bebouwingstype;
  6. kaprichting en -vorm en hellingshoek, met dien verstande dat dakkapellen en dakopbouwen niet zijn toegestaan.

### **21.3 Nadere eisen**

Burgemeester en wethouders kunnen, ten behoeve van de instandhouding en versterking van de cultuurhistorische en ruimtelijke waarden, nadere eisen stellen aan, teneinde:

- a. de kapvorm en dakhellingen van gebouwen af te stemmen op omliggende panden dan wel op de karakteristiek van de omgeving;
- b. de ingevolge de overige regels toegestane goot- en bouwhoogte te verlagen teneinde de goot- en bouwhoogte af te stemmen op omliggende panden dan wel op de karakteristiek van de omgeving, met dien verstande dat de ingevolge de overige regels toegestane goot- en bouwhoogte van gebouwen met niet meer dan 1 meter mag worden verlaagd;
- c. de oppervlakte en situering van aan- en uitbouwen, overkappingen en bijgebouwen af te stemmen op het karakteristieke beeld van het betreffende pand en/of de karakteristiek van de omgeving alsmede teneinde aantasting van de groene waarden en/of waardevolle bomen te voorkomen, met dien verstande dat het stellen van nadere eisen niet mag leiden tot vermindering van de maximale toegestane oppervlakte van aan- en uitbouwen, overkappingen en bijgebouwen van meer dan 10 m<sup>2</sup>.



#### **21.4 Afwijken van de bouwregels**

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd op grond van het bepaalde in artikel 3.6, lid 1, sub c van de Wet ruimtelijke ordening bij omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde in lid 21.2, voor zover en indien:

- a. daardoor de waarden die samenhangen met het beschermde dorpsgezicht hierdoor niet onevenredig mogen worden aangetast, met dien verstande dat de voorgevelrooilijn maximaal 0,5 meter mag worden verschoven;
- b. alvorens een omgevingsvergunning wordt verleend wint het bevoegd gezag advies in bij de gemeentelijke monumentencommissie.

#### **21.5 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden**

##### *21.5.1 Omgevingsvergunningsvereiste*

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken of werkzaamheden, voor zover geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het herinrichten of anderszins wijzigingen aanbrengen in de inrichting van het openbaar toegankelijke gebied;
- b. het bestraten of herbestraten van de bestaande profielen, in de zin van herprofilering en/of wijziging van bestratingsmateriaal, het aanbrengen, wegnemen of veranderen van stoepen en stoepanden daaronder begrepen;
- c. het bestraten en verharderen van onverharde gronden.
- d. het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen, dan sub b bedoeld, indien de totale oppervlakte meer dan 5% van de oppervlakte van het perceel bedraagt;
- e. het aanbrengen van boven- of ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
- f. het aanleggen van waterlopen of het vergraven, verruimen of dempen van aanwezige waterlopen;
- g. het rooien of beschadigen van houtgewassen of andere opgaande beplantingen met een hoogte van meer dan 2 meter.

##### *21.5.2 Uitzonderingen*

Het verbod als bedoeld in lid 21.5.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

- a. werken en/of werkzaamheden, die strekken ter behoud of het herstel van de cultuurhistorische waarden;
- b. betrekking hebben op oppervlakteverhardingen zoals bedoeld in lid 21.5.1, sub d, met een oppervlakte van 30 m<sup>2</sup> of minder;
- c. normaal onderhoud en beheer ten dienste van de bestemming betreffen;
- d. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
- e. reeds mogen worden uitgevoerd krachtens een verleende vergunning.

### *21.5.3 Toelaatbaarheid*

De omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken of werkzaamheden wordt:

- a. niet verleend dan nadat het bevoegd gezag daarover een advies heeft ingewonnen bij de gemeentelijke monumentencommissie omtrent de mogelijke aantasting van de cultuurhistorische waarden die samenhangen met het beschermde dorpsgezicht.
- b. geweigerd indien door de uitvoering van de in lid 21.5.1 bedoelde werken of werkzaamheden, dan wel door de daarvan direct of indirect te verwachten gevolgen, cultuurhistorische waarden die samenhangen met het beschermde dorpsgezicht in onevenredige mate kunnen worden aangetast.

## **21.6 Omgevingsvergunning voor het slopen**

### *21.6.1 Omgevingsvergunningvereiste*

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning gebouwen te slopen.

### *21.6.2 Uitzonderingen vergunningvereiste*

Het verbod als bedoeld in lid 21.6.1 is niet van toepassing op sloopwerkzaamheden die reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan.

### *21.6.3 Toelaatbaarheid*

De omgevingsvergunning voor het slopen wordt:

- a. niet verleend dan nadat het bevoegd gezag daarover een advies heeft ingewonnen bij de gemeentelijke monumentencommissie omtrent de mogelijke aantasting van de cultuurhistorische waarden die samenhangen met het beschermde dorpsgezicht.
- b. geweigerd indien door slopen dan wel door de daarvan direct of indirect te verwachten gevolgen, cultuurhistorische waarden die samenhangen met het beschermde dorpsgezicht in onevenredige mate kunnen worden aangetast.

## **Artikel 22 Waarde - Cultuurhistorie**

### **22.1 Bestemmingsomschrijving**

De op de verbeelding als "Waarde - Cultuurhistorische waarden" aangewezen gronden zijn bestemd voor de bescherming en de veiligstelling van de cultuurhistorische waarden die samenhangen met het Unesco Werelderfgoed.

### **22.2 Bouwregels**

In afwijking van hetgeen elders in deze regels is bepaald ten aanzien van het bouwen krachtens de overige bestemmingen van deze gronden:

- a. moeten hoofdebouwen en/of bedrijfswoningen zijn voorzien van een kap haaks op de weg waarvan de dakhelling van niet minder dan 30° en niet meer dan 60° mag bedragen, met dien verstande dat indien de afstand van bedrijfsgebouwen tot de gevellijn meer dan 18 meter bedraagt, gebouwen moeten zijn voorzien van een kap haaks op de weg waarvan de dakhelling niet minder dan 15° en niet meer dan 30° mag bedragen;
- b. bijgebouwen moeten zijn voorzien van een kap haaks op de weg waarvan de dakhelling niet minder dan 30° en niet meer dan 60° mag bedragen.

### **22.3 Afwijken van de bouwregels**

Het bevoegd gezag is bevoegd op grond van het bepaalde in artikel 3.6, lid 1, sub c van de Wet ruimtelijke ordening, bij omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde in lid 22.2, sub b voor het plat afdekken of voor een kap niet haaks op de weg mits de openheid van het landschap niet wordt aangetast.

### **22.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden**

#### *22.4.1 Omgevingsvergunningsvereiste*

Het is verboden op of in de in dit plan bedoelde gronden, zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden, geen normale onderhoudswerkzaamheden zijnde en niet zijnde werkzaamheden van ondergeschikte betekenis, uit te voeren, te doen of te laten uitvoeren, zijnde:

- a. het ontginnen, bodemverlagen, afgraven, ophogen of egaliseren van gronden;
- b. het aanbrengen van bovengrondse of ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
- c. het graven, vergraven of dichten van waterlopen;
- d. het beplanten, aanbrengen van houtgewas op en bebossen van gronden, die ten tijde van het kracht worden van dit plan als niet zijnde beplant met houtgewas of niet als bosgronden konden worden aangemerkt;
- e. het aanbrengen van afbeeldingen of tekens voor commerciële doeleinden.

*22.4.2 Toetsingscriterium*

Het bevoegd gezag verleent een vergunning zoals bedoeld in lid 22.4.1 als voldoende is gebleken dat de gevolgen daarvan de landschappelijke en cultuurhistorische waarden van de droogmakerij niet onevenredig aantast, of dat de mogelijkheden tot herstel van de waarden niet verkleind worden.

*22.4.3 Advisering*

Alvorens te beslissen over de vergunning wordt door het bevoegd gezag zo nodig advies gevraagd van een daartoe aangewezen beoordelingscommissie van deskundigen.

## **Hoofdstuk 3 Algemene regels**

### **Artikel 23 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 24 Algemene bouwregels**

### **24.1 Aangrenzende percelen**

Het is verboden op een terrein of bouwperceel zodanig te bouwen, dat daardoor op een aangrenzend terrein of bouwperceel een toestand zou ontstaan, die ter plaatse niet meer met de regels zou overeenstemmen, of voor zover al daar een afwijking van de regels bestaat, zodanig te bouwen, dat deze afwijking nog zou worden vergroot.

## **Artikel 25 Algemene gebruiksregels**

### **25.1 Strijdig gebruik**

Onder strijdig gebruik wordt in ieder geval verstaan:

- a. gebruik van gronden, gebouwen, bouwwerken en onderkomens ten behoeve van een seksinrichting en/of escortbedrijf, sekswinkel, thuiswerk, raamprostitutie en straatprostitutie;
- b. het gebruik van bijgebouwen bij een woning als zelfstandige woning.

### **25.2 Aan-huis-verbonden beroepen en bedrijven**

Onder strijdig gebruik wordt in ieder geval niet verstaan de uitoefening van een aan-huis-verbonden-beroep danwel een bestaand aan-huis-verbonden bedrijf, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. de genoemde activiteit mag alleen plaats vinden in de (bedrijfs)woning;
- b. de gezamenlijke vloeroppervlakte mag niet meer bedragen dan 30% van het bruto vloeroppervlak van de betreffende (bedrijfs)woning en de bijbehorende aan-, uit- en bijgebouwen;
- c. detailhandel en horeca zijn niet toegestaan;
- d. het gebruik mag geen nadelige invloed hebben op de normale afwikkeling van het verkeer en mag geen onevenredige toename van de parkeerbehoefte veroorzaken;
- e. de activiteit mag uitsluitend worden uitgeoefend door de bewoner.

### **25.3 Aan-huis-verbonden bedrijven**

Het bevoegd gezag is bevoegd op grond van het bepaalde in artikel 3.6, lid 1, sub c van de Wet ruimtelijke ordening, bij omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde in lid 25.2 en bij (bedrijfs)woningen een aan-huis-verbonden bedrijf toe te staan, met dien verstande dat:

- a. de genoemde activiteit mag alleen plaats vinden in de (bedrijfs)woning;
- b. de gezamenlijke vloeroppervlakte mag niet meer bedragen dan 30% van het bruto vloeroppervlak van de betreffende (bedrijfs)woning en de bijbehorende aan-, uit- en bijgebouwen;
- c. detailhandel en horeca zijn niet toegestaan;
- d. het gebruik mag geen nadelige invloed hebben op de normale afwikkeling van het verkeer en mag geen onevenredige toename van de parkeerbehoefte veroorzaken;
- e. de activiteit mag uitsluitend worden uitgeoefend door de bewoner;
- f. aan-huis-verbonden bedrijven zijn uitsluitend toegestaan in de vorm van bedrijven die zijn genoemd in categorie 1 en 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten;
- g. het bedrijfsuitoefening aan huis betreft die niet vergunningplichtig is op grond van de Wet milieubeheer;
- h. op de bij de betreffende woning behorende gronden geen buitenopslag plaatsvindt van goederen ten behoeve van het aan-huis-verbonden bedrijf.

## **Artikel 26 Algemene aanduidingsregels**

### **26.1 Kopergravuresloten**

De zijdelingse afstand van gebouwen, ter plaatse van de aanduiding 'kopergravuresloot', tot de aanwezige kopergravuresloten mag niet minder dan 7,2 meter bedragen.



## **Artikel 27 Algemene afwijkingsregels**

### **27.1 Afwijkingsregel voor 10% afwijken maten, afmetingen en percentages**

Het bevoegd gezag is bevoegd op grond van het bepaalde in artikel 3.6, lid 1, sub c van de Wet ruimtelijke ordening, bij omgevingsvergunning af te wijken van de in de regels gegeven maten, afmetingen en percentages tot niet meer dan 10% van die maten, afmetingen en percentages.

### **27.2 Afwijkingsregels gebouwen, geen woning of bedrijfswoning zijnde**

Het bevoegd gezag is bevoegd op grond van het bepaalde in artikel 3.6, lid 1, sub c van de Wet ruimtelijke ordening, bij omgevingsvergunning af te wijken van het plan voor de bouw van utilitaire bouwwerken, waaronder transformatorhuisjes, gasdrukregel- en meetstations en gemalen, met inachtneming van de volgende regels:

- a. de oppervlakte mag niet meer dan 25 m<sup>2</sup> bedragen;
- b. de goothoogte mag niet meer dan 3,5 meter bedragen;
- c. de bouwhoogte mag niet meer dan 6 meter bedragen.

### **27.3 Afwijkingsregels voor vervangende nieuwbouw**

Het bevoegd gezag is bevoegd op grond van het bepaalde in artikel 3.6, lid 1, sub c van de Wet ruimtelijke ordening, bij omgevingsvergunning af te wijken van het plan voor het overschrijden van de voorgeschreven bouwregels voor (bedrijfs)woningen ten behoeve van een vervangende (bedrijfs)woning, met inachtneming van de volgende regels:

- a. de afwijking van de goothoogte en voorgevelbreedte voor woningen mag niet meer dan 60 cm bedragen;
- b. onverminderd het bepaalde sub a mag de inhoud van de (bedrijfs) woning niet meer dan de bestaande inhoud van de (bedrijfs)woning of maximaal 750 m<sup>3</sup> bedragen;

### **27.4 Voorwaarden**

De afwijkingen van dit artikel kunnen uitsluitend worden verleend, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- a. een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
- b. de verkeersveiligheid;
- c. de sociale veiligheid;
- d. de milieusituatie;
- e. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.
- f. de mogelijkheden tot behoud, herstel en ontwikkeling van de landschappelijke en cultuurhistorische waarden van de droogmakerij.

## **Artikel 28 Overige regels**

### **28.1 Andere wettelijke regelingen**

Waar in deze regels wordt verwezen naar andere wettelijke regelingen, wordt geduid op de wettelijke regelingen, zoals die luiden op het moment van het ter inzage leggen van het ontwerp van dit plan.

## Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

### Artikel 29 Overgangsrecht

#### 29.1 Overgangsrecht bouwwerken

- a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot:
  1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
  2. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan;
- b. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van lid 29.1, sub a een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in lid 29.1, sub a met maximaal 10%.
- c. Lid 29.1, sub a is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

#### 29.2 Overgangsrecht gebruik

- a. Het gebruik van gronden en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
- b. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in lid 29.2, sub a, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.
- c. Indien het gebruik, bedoeld in 29.2, sub a, na de inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.
- d. Lid 29.2, sub a is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

**Artikel 30 Slotregel**

Deze regels worden aangehaald als: "Regels van het bestemmingsplan Middenbeemster en Westbeemster 2013".

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de raad der gemeente Beemster, gehouden op 11 juni 2013

...., voorzitter

...., griffier

## **Bijlage 1**

### **Lijst van toegelaten bedrijfstypen**



Bijlage 1 - Lijst van toegelaten bedrijfstypen

SBI-CODE	nummer	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS					CATEGORIE	INDICES				
			GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND		VERKEER	VISUEEL	BODEM	LUCHT	
01	-	LANDBOUW EN DIENSTVERLENING T.B.V. DE LANDBOUW											
0111, 0113		Akkerbouw en fruitteelt (bedrijfsgebouwen)	10	10	30 C	10	30	2	1 G	1	B	L	
014	0	Dienstverlening t.b.v. de landbouw:											
014	1	- algemeen (o.a. loonbedrijven): b.o. > 500 m <sup>2</sup>	30	10	50	10	50 D	3.1	2 G	1			
014	2	- algemeen (o.a. loonbedrijven): b.o. <= 500 m <sup>2</sup>	30	10	30	10	30	2	1 G	1			
014	3	- plantsoenendiensten en hoveniersbedrijven: b.o. > 500 m <sup>2</sup>	30	10	50	10	50	3.1	2 G	1			
014	4	- plantsoenendiensten en hoveniersbedrijven: b.o. <= 500 m <sup>2</sup>	30	10	30	10	30	2	1 G	1			
0142		Kl-stations	30	10	30 C	0	30	2	1 G	1			
05	-	VISSERIJ- EN VISTEELTBEDRIJVEN											
0501.1		Zeevisserijbedrijven	100	0	100 C	50 R	100	3.2	2 G	2			
0501.2		Binnenvisserijbedrijven	50	0	50 C	10	50	3.1	1 G	1			
0502	0	Vis- en schaaldierkwekerijen											
0502	1	- oester-, mossel- en schelpenteeltbedrijven	100	30	50 C	0	100	3.2	1 G	1			
0502	2	- visteeltbedrijven	50	0	50 C	0	50	3.1	1 G	1			
10	-	TURFWINNING											
103		Turfwinningbedrijven	50	50	100 C	10	100	3.2	2 G	2			
15	-	VERVAARDIGING VAN VOEDINGSMIDDELEN EN DRANKEN											
151	0	Slachterijen en overige vleesverwerking:											
151	1	- slachterijen en pluimveeslachterijen	100	0	100 C	50 R	100 D	3.2	2 G	1			
151	4	- vleeswaren- en vleesconservenfabrieken: p.o. > 1000 m <sup>2</sup>	100	0	100 C	50 R	100	3.2	2 G	2			
151	5	- vleeswaren- en vleesconservenfabrieken: p.o. <= 1000 m <sup>2</sup>	50	0	50 C	30	50	3.1	1 G	1			
151	6	- vleeswaren- en vleesconservenfabrieken: p.o. <= 200 m <sup>2</sup>	30	0	50	10	50	3.1	1 G	1			
151	7	- loonslachterijen	50	0	50	10	50	3.1	1 G	1			
151	8	- vervaardiging van snacks en vervaardiging van kant-en-klaar-maaltijden met p.o. < 2.000 m <sup>2</sup>	50	0	50	10	50	3.1	2 G	1			
152	0	Visverwerkingsbedrijven:											
152	5	- verwerken anderszins: p.o. <= 1000 m <sup>2</sup>	100	10	50	30	100	3.2	1 G	1			
152	6	- verwerken anderszins: p.o. <= 300 m <sup>2</sup>	50	10	30	10	50	3.1	1 G	1			
1531	0	Aardappelprodukten fabrieken:											
1531	2	- vervaardiging van snacks met p.o. < 2.000 m <sup>2</sup>	50	10	50	50 R	50	3.1	1 G	1			
1532, 1533	0	Groente- en fruitconservenfabrieken:											
1532, 1533	1	- jam	50	10	100 C	10	100	3.2	1 G	1			
1532, 1533	2	- groente algemeen	50	10	100 C	10	100	3.2	2 G	2			
1532, 1533	3	- met koolsoorten	100	10	100 C	10	100	3.2	2 G	2			
1551	0	Zuivelprodukten fabrieken:											
1551	3	- melkprodukten fabrieken v.c. < 55.000 t/j	50	0	100 C	50 R	100	3.2	2 G	1			
1552	1	Consumptie-ijsfabrieken: p.o. > 200 m <sup>2</sup>	50	0	100 C	50 R	100	3.2	2 G	2			
1552	2	- consumptie-ijsfabrieken: p.o. <= 200 m <sup>2</sup>	10	0	30	0	30	2	1 G	1			
1581	0	Broodfabrieken, brood- en banketbakkerijen:											
1581	1	- v.c. < 2500 kg meel/week	30	10	30 C	10	30	2	1 G	1			

Bijlage 1 - Lijst van toegelaten bedrijfstypen

SBI-CODE	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS					CATEGORIE	INDICES				
		GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND		VERKEER	VISUEEL	BODEM	LUCHT	
1581	2 - v.c. >= 2500 kg meel/week	100	30	100 C	30	100	3.2	2 G	2			
1582	Banket, biscuit- en koekfabrieken	100	10	100 C	30	100	3.2	2 G	2			
1584	0 Verwerking cacao-bonen en vervaardiging chocolade- en suikerwerk:											
1584	2 - cacao- en chocoladefabrieken vervaardigen van chocoladewerken met p.o. < 2.000 m <sup>2</sup>	100	30	50	30	100	3.2	2 G	2			
1584	3 - cacao- en chocoladefabrieken vervaardigen van chocoladewerken met p.o. <= 200 m <sup>2</sup>	30	10	30	10	30	2	1 G	1			
1584	5 - Suikerwerkfabrieken zonder suiker branden: p.o. > 200 m <sup>2</sup>	100	30	50	30 R	100	3.2	2 G	2			
1584	6 - suikerwerkfabrieken zonder suiker branden: p.o. <= 200 m <sup>2</sup>	30	10	30	10	30	2	1 G	1			
1585	Deegwarenfabrieken	50	30	10	10	50	3.1	2 G	2			
1586	0 Koffiebranderijen en theepakkerijen:											
1586	2 - theepakkerijen	100	10	30	10	100	3.2	2 G	1			
1589.2	0 Soep- en soeparomafabrieken:											
1589.2	1 - zonder poederdrogen	100	10	50	10	100	3.2	2 G	2			
1593 t/m 1595	Vervaardiging van wijn, cider e.d.	10	0	30 C	0	30	2	1 G	1			
1598	Mineraalwater- en frisdrankfabrieken	10	0	100	50 R	100	3.2	3 G	2			
17	- VERVAARDIGING VAN TEXTIEL											
171	Bewerken en spinnen van textielvezels	10	50	100	30	100	3.2	2 G	1			
172	0 Weven van textiel:											
172	1 - aantal weefgetouwen < 50	10	10	100	0	100	3.2	2 G	1			
173	Textielveredelingsbedrijven	50	0	50	10	50	3.1	2 G	2	B		
174, 175	Vervaardiging van textielwaren	10	0	50	10	50	3.1	1 G	1			
	Vervaardiging van gebreide en gehaakte stoffen en artikelen	0	10	50	10	50	3.1	1 G	2			
18	- VERVAARDIGING VAN KLEDING; BEREIDEN EN VERVEN VAN BONT											
181	Vervaardiging kleding van leer	30	0	50	0	50	3.1	1 G	1			
182	Vervaardiging van kleding en -toebehoren (excl. van leer)	10	10	30	10	30	2	2 G	2			
183	Bereiden en verven van bont; vervaardiging van artikelen van bont	50	10	10	10	50	3.1	1 G	1	B	L	
19	- VERVAARDIGING VAN LEER EN LEDERWAREN (EXCL. KLEDING)											
192	Lederwarenfabrieken (excl. kleding en schoeisel)	50	10	30	10	50 D	3.1	2 G	2			
193	Schoenenfabrieken	50	10	50	10	50	3.1	2 G	1			
20	- HOUTINDUSTRIE EN VERVAARDIGING ARTIKELN VAN HOUT, RIET, KURK E.D.											
2010.1	Houtzagerijen	0	50	100	50 R	100	3.2	2 G	2			
2010.2	0 Houtconserveringsbedrijven:											
2010.2	2 - met zoutoplossingen	10	30	50	10	50	3.1	2 G	1	B		
202	Fineer- en plaatmaterialenfabrieken	100	30	100	10	100	3.2	3 G	2	B		
203, 204, 205	0 Timmerwerkfabrieken, vervaardiging overige artikelen van hout	0	30	100	0	100	3.2	2 G	2			
203, 204, 205	1 Timmerwerkfabrieken, vervaardiging overige artikelen van hout, p.o. < 200 m <sup>2</sup>	0	30	50	0	50	3.1	1 G	1			
205	Kurkwaren-, riet- en vlechtwerkfabrieken	10	10	30	0	30	2	1 G	1			
22	- UITGEVERIJEN, DRUKKERIJEN EN REPRODUKTIE VAN OPGENOMEN MEDIA											
2221	Drukkerijen van dagbladen	30	0	100 C	10	100	3.2	3 G	2	B	L	



Bijlage 1 - Lijst van toegelaten bedrijfstypen

SBI-CODE	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS					CATEGORIE	INDICES			
		GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND		VERKEER	VISUEEL	BODEM	LUCHT
2222	Drukkerijen (vlak- en rotatie-diepdrukkerijen)	30	0	100	10	100	3.2	3 G	2 B		
2222.6	Kleine drukkerijen en kopieerinstallaties	10	0	30	0	30	2	1 P	1 B		
2223	A Grafische afwerking	0	0	10	0	10	1	1 G	1		
2223	B Binderijen	30	0	30	0	30	2	2 G	1		
2224	Grafische reproductie en zetten	30	0	10	10	30	2	2 G	1 B		
2225	Overige grafische activiteiten	30	0	30	10	30 D	2	2 G	1 B		
223	Reproductiebedrijven opgenomen media	0	0	10	0	10	1	1 G	1		
26	- VERVAARDIGING VAN GLAS, AARDEWERK, CEMENT-, KALK- EN GIPS-PRODUCTEN										
267	0 Natuursteenbewerkingsbedrijven:										
267	1 - zonder breken, zeven en drogen: p.o. > 2.000 m <sup>2</sup>	10	30	100	0	100 D	3.2	1 G	2		
267	2 - zonder breken, zeven en drogen: p.o. <= 2.000 m <sup>2</sup>	10	30	50	0	50	3.1	1 G	1		
2681	Slijp- en polijstmiddelen fabrieken	10	30	50	10	50 D	3.1	1 G	2		
2682	B0 Isolatiematerialenfabrieken (excl. glaswol):										
2682	C Minerale productenfabrieken n.e.g.	50	50	100	50	100 D	3.2	2 G	2		
28	- VERVAARD. VAN PRODUCTEN VAN METAAL (EXCL. MACH./TRANSPORTMIDD.)										
281	0 Constructiewerkplaatsen:										
281	1 - gesloten gebouw	30	30	100	30	100	3.2	2 G	2 B		
281	1a - gesloten gebouw, p.o. < 200 m <sup>2</sup>	30	30	50	10	50	3.1	1 G	1		
284	B Smederijen, lasinrichtingen, bankwerkerijen e.d.	50	30	100	30	100 D	3.2	2 G	2 B		
284	B1 Smederijen, lasinrichtingen, bankwerkerijen e.d., p.o. < 200 m <sup>2</sup>	30	30	50	10	50 D	3.1	1 G	2 B		
2851	0 Metaaloppervlaktebehandelingsbedrijven:										
2851	1 - algemeen	50	50	100	50	100	3.2	2 G	2 B	L	
2851	11 - metaalharderen	30	50	100	50	100 D	3.2	1 G	2 B		
2851	12 - lakspuiten en moffelen	100	30	100	50 R	100 D	3.2	2 G	2 B	L	
2851	2 - scoperen (opsputten van zink)	50	50	100	30 R	100 D	3.2	2 G	2 B	L	
2851	3 - thermisch verzinken	100	50	100	50	100	3.2	2 G	2 B	L	
2851	4 - thermisch vertinnen	100	50	100	50	100	3.2	2 G	2 B	L	
2851	5 - mechanische oppervlaktebehandeling (slijpen, polijsten)	30	50	100	30	100	3.2	2 G	2 B		
2851	6 - anodiseren, eloxeren	50	10	100	30	100	3.2	2 G	2 B		
2851	7 - chemische oppervlaktebehandeling	50	10	100	30	100	3.2	2 G	2 B		
2851	8 - emaileren	100	50	100	50 R	100	3.2	1 G	1 B	L	
2851	9 - galvaniseren (vernikkelen, verchromen, verzinken, verkoperen ed)	30	30	100	50	100	3.2	2 G	2 B		
2852	1 Overige metaalbewerkende industrie	10	30	100	30	100 D	3.2	1 G	2 B		
2852	2 Overige metaalbewerkende industrie, in pandig, p.o. < 200 m <sup>2</sup>	10	30	50	10	50 D	3.1	1 G	2 B		
287	B Overige metaalwarenfabrieken n.e.g.	30	30	100	30	100	3.2	2 G	2 B		
287	B Overige metaalwarenfabrieken n.e.g.; in pandig, p.o. < 200 m <sup>2</sup>	30	30	50	10	50	3.1	1 G	2 B		
29	- VERVAARDIGING VAN MACHINES EN APPARATEN										
29	0 Machine- en apparatenfabrieken:										
29	1 - p.o. < 2.000 m <sup>2</sup>	30	30	100	30	100 D	3.2	2 G	1 B		

Bijlage 1 - Lijst van toegelaten bedrijfstypen

SBI-CODE	nummer	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS					CATEGORIE	INDICES				
			GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND		VERKEER	VISUEEL	BODEM	LUCHT	
30	-	VERVAARDIGING VAN KANTOORMACHINES EN COMPUTERS											
30	A	Kantoor machines- en computerfabrieken	30	10	30	10	30	2	1 G	1			
31	-	VERVAARDIGING VAN OVER. ELEKTR. MACHINES, APPARATEN EN BENODIGDH.											
314		Accumulatoren- en batterijenfabrieken	100	30	100	50	100	3.2	2 G	2	B	L	
316		Elektrotechnische industrie n.e.g.	30	10	30	10	30	2	1 G	1			
35	-	VERVAARDIGING VAN TRANSPORTMIDDELEN (EXCL. AUTO'S, AANHANGWAGENS)											
351	0	Scheepsbouw- en reparatiebedrijven:											
351	1	- houten schepen	30	30	50	10	50	3.1	2 G	1	B		
351	2	- kunststof schepen	100	50	100	50 R	100	3.2	2 G	1	B		
40	-	PRODUKTIE EN DISTRIB. VAN STROOM, AARDGAS, STOOM EN WARM WATER											
40	B0	bio-energieinstallaties elektrisch vermogen < 50 MWe:											
40	B1	- covergisting, verbranding en vergassing van mest, slib, GFT en reststromen voedingsindustrie	100	50	100	30 R	100	3.2	2 G	1		L	
40	B2	- vergisting, verbranding en vergassing van overige biomassa	50	50	100	30 R	100	3.2	2 G	1		L	
40	C0	Elektriciteitsdistributiebedrijven, met transformatorvermogen:											
40	C1	- < 10 MVA	0	0	30 C	10	30	2	1 P	1	B		
40	C2	- 10 - 100 MVA	0	0	50 C	30	50	3.1	1 P	1	B		
40	C3	- 100 - 200 MVA	0	0	100 C	50	100	3.2	1 P	2	B		
40	D0	Gasdistributiebedrijven:											
40	D3	- gas: reduceer-, compressor-, meet- en regelinst. Cat. A	0	0	10 C	10	10	1	1 P	1			
40	D4	- gasdrukregel- en meetruimten (kasten en gebouwen), cat. B en C	0	0	30 C	10	30	2	1 P	1			
40	D5	- gasontvang- en -verdeelstations, cat. D	0	0	50 C	50 R	50	3.1	1 P	1			
40	E0	Warmtevoorzieningsinstallaties, gasgestookt:											
40	E1	- stadsverwarming	30	10	100 C	50	100	3.2	1 P	2			
40	E2	- blokverwarming	10	0	30 C	10	30	2	1 P	1			
40	F0	windmolens:											
40	F1	- wiekdiameter 20 m	0	0	100 C	30	100	3.2	1 P	2			
41	-	WINNING EN DISTRIBUTIE VAN WATER											
41	A0	Waterwinning-/ bereiding- bedrijven:											
41	B0	Waterdistributiebedrijven met pompvermogen:											
41	B1	- < 1 MW	0	0	30 C	10	30	2	1 P	1			
41	B2	- 1 - 15 MW	0	0	100 C	10	100	3.2	1 P	1			
45	-	BOUWNIJVERHEID											
45	0	Bouwbedrijven algemeen: b.o. > 2.000 m²	10	30	100	10	100	3.2	2 G	2	B		
45	1	- bouwbedrijven algemeen: b.o. <= 2.000 m²	10	30	50	10	50	3.1	2 G	1	B		
45	2	Aannemersbedrijven met werkplaats: b.o. > 1000 m²	10	30	50	10	50	3.1	2 G	1	B		
45	3	- aannemersbedrijven met werkplaats: b.o. < 1000 m²	0	10	30	10	30	2	1 G	1	B		

Bijlage 1 - Lijst van toegelaten bedrijfstypen

SBI-CODE	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS					CATEGORIE	INDICES				
		GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND		VERKEER	VISUEEL	BODEM	LUCHT	
50	- HANDEL/REPARATIE VAN AUTO'S, MOTORFIETSEN; BENZINESERVICESTATIONS											
501, 502, 504	Handel in auto's en motorfietsen, reparatie- en servicebedrijven	10	0	30	10	30	2	2 P	1	B		
502	Groothandel in vrachtauto's (incl. import)	10	10	100	10	100	3.2	2 G	1			
5020.4	A Autoplaatwerkerijen	10	30	100	10	100	3.2	1 G	1			
5020.4	B Autobeklederijen	0	0	10	10	10	1	1 G	1			
5020.4	C Autospuitinrichtingen	50	30	30	30 R	50	3.1	1 G	1	B	L	
5020.5	Autowasserijen	10	0	30	0	30	2	3 P	1			
503, 504	Handel in auto- en motorfietsonderdelen en -accessoires	0	0	30	10	30	2	1 P	1			
51	- GROOTHANDEL EN HANDELSBEMIDDELING											
511	Handelsbemiddeling (kantoren)	0	0	10	0	10	1	1 P	1			
5121	0 Grth in akkerbouwprodukten en veevoerders	30	30	50	30 R	50	3.1	2 G	2			
5122	Grth in bloemen en planten	10	10	30	0	30	2	2 G	1			
5123	Grth in levende dieren	50	10	100 C	0	100	3.2	2 G	1			
5124	Grth in huiden, vellen en leder	50	0	30	0	50	3.1	2 G	1			
5125, 5131	Grth in ruwe tabak, groenten, fruit en consumptie-aardappelen	30	10	30	50 R	50	3.1	2 G	1			
5132, 5133	Grth in vlees, vleeswaren, zuivelprodukten, eieren, spijsoïen	10	0	30	50 R	50	3.1	2 G	1			
5134	Grth in dranken	0	0	30	0	30	2	2 G	1			
5135	Grth in tabaksprodukten	10	0	30	0	30	2	2 G	1			
5136	Grth in suiker, chocolade en suikerwerk	10	10	30	0	30	2	2 G	1			
5137	Grth in koffie, thee, cacao en specerijen	30	10	30	0	30	2	2 G	1			
5138, 5139	Grth in overige voedings- en genotmiddelen	10	10	30	10	30	2	2 G	1			
514	Grth in overige consumentenartikelen	10	10	30	10	30	2	2 G	1			
5148.7	0 Grth in vuurwerk en munitie:											
5148.7	1 - consumentenvuurwerk, verpakt, opslag < 10 ton	10	0	30	10 V	30	2	2 G	1			
5148.7	2 - consumentenvuurwerk, verpakt, opslag 10 tot 50 ton	10	0	30	50 V	50	3.1	2 G	1			
5148.7	5 - munitie	0	0	30	30	30	2	2 G	1			
5151.1	0 Grth in vaste brandstoffen:											
5151.1	1 - klein, lokaal verzorgingsgebied	10	50	50	30	50	3.1	2 P	2			
5151.3	Grth minerale olieprodukten (excl. brandstoffen)	100	0	30	50	100	3.2	2 G	2	B		
5152.1	0 Grth in metaalertsen:											
5152.2 /3	Grth in metalen en -halfabrikaten	0	10	100	10	100	3.2	2 G	2			
5153	0 Grth in hout en bouwmaterialen:											
5153	1 - algemeen: b.o. > 2000 m²	0	10	50	10	50	3.1	2 G	2			
5153	2 - algemeen: b.o. <= 2000 m²	0	10	30	10	30	2	1 G	1			
5153.4	4 zand en grind:											
5153.4	5 - algemeen: b.o. > 200 m²	0	30	100	0	100	3.2	2 G	2			
5153.4	6 - algemeen: b.o. <= 200 m²	0	10	30	0	30	2	1 G	1			
5154	0 Grth in ijzer- en metaalwaren en verwarmingsapparatuur:											
5154	1 - algemeen: b.o. > 2.000 m²	0	0	50	10	50	3.1	2 G	2			
5154	2 - algemeen: b.o. <= 2.000 m²	0	0	30	0	30	2	1 G	1			
5155.1	Grth in chemische produkten	50	10	30	100 R	100 D	3.2	2 G	2	B		
5155.2	Grth in kunstmeststoffen	30	30	30	30 R	30	2	1 G	1			



Bijlage 1 - Lijst van toegelaten bedrijfstypen

SBI-CODE	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS					CATEGORIE	INDICES			
		GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND		VERKEER	VISUEEL	BODEM	LUCHT
747	Reinigingsbedrijven voor gebouwen	50	10	30	30	50 D	3.1	1 P	1 B		
7481.3	Foto- en filmontwikkelcentrales	10	0	30 C	10	30	2	2 G	1 B		
7484.4	Veilingen voor huisraad, kunst e.d.	0	0	10	0	10	1	2 P	1		
75	- OPENBAAR BESTUUR, OVERHEIDSDIENSTEN, SOCIALE VERZEKERINGEN										
7525	Brandweerkazernes	0	0	50 C	0	50	3.1	1 G	1		
90	- MILIEUDIENSTVERLENING										
9001	A0 RWZI's en gieverwerkingsinricht., met afdekking voorbezinktanks:										
9001	B rioolgemalen	30	0	10 C	0	30	2	1 P	1		
9002.1	A Vuilophaal-, straatreinigingsbedrijven e.d.	50	30	50	10	50	3.1	2 G	1		
9002.1	B Gemeentewerven (afval-inzameldepots)	30	30	50	30 R	50	3.1	2 G	1 B		
9002.2	A0 Afvalverwerkingsbedrijven:										
9002.2	A2 - kabelbranderijen	100	50	30	10	100	3.2	1 G	1 B L		
9002.2	A4 - pathogeen afvalverbranding (voor ziekenhuizen)	50	10	30	10	50	3.1	1 G	2 L		
9002.2	A5 - oplosmiddeleruigwinning	100	0	10	30 R	100 D	3.2	1 G	2 B L		
9002.2	A7 - verwerking fotochemisch en galvano-afval	10	10	30	30 R	30	2	1 G	1 B L		
9002.2	C0 Composteerbedrijven:										
9002.2	C3 - belucht v.c. < 20.000 ton/jr	100	100	100	10	100	3.2	2 G	2 B		
91	- DIVERSE ORGANISATIES										
9131	Kerkgebouwen e.d.	0	0	30	0	30	2	2 P	1		
9133.1	A Buurt- en clubhuizen	0	0	30 C	0	30 D	2	2 P	1		
9133.1	B Hondendressuurterreinen	0	0	50	0	50	3.1	1 P	1		
93	- OVERIGE DIENSTVERLENING										
9301.1	A Wasserijen en strijkinrichtingen	30	0	50 C	30	50	3.1	2 G	1		
9301.1	B Tapijtreinigingsbedrijven	30	0	50	30	50	3.1	2 G	1 L		
9301.2	Chemische wasserijen en ververijen	30	0	30	30 R	30	2	2 G	1 B L		
9301.3	A Wasverzendinrichtingen	0	0	30	0	30	2	1 G	1		
9301.3	B Wasserettes, wassalons	0	0	10	0	10	1	1 P	1		
9302	Kappersbedrijven en schoonheidsinstituten	0	0	10	0	10	1	1 P	1		
9303	0 Begraafondernemingen:										
9303	1 - uitvaartcentra	0	0	10	0	10	1	2 P	1		
9303	2 - begraafplaatsen	0	0	10	0	10	1	2 P	1		
9303	3 - crematoria	100	10	30	10	100	3.2	2 P	2 L		
9304	Fitnesscentra, badhuizen en sauna-baden	10	0	30 C	0	30	2	1 P	1		
9305	A Dierenasiels en -pensions	30	0	100 C	0	100	3.2	1 P	1		
9305	B Persoonlijke dienstverlening n.e.g.	0	0	10 C	0	10 D	1	1 P	1		



## **Bijlage 2**

### **Lijst van toegelaten horecatypen**





## **Bijlage 2 : Lijst van toegelaten horecatypen**

### **Inleiding**

Uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening is het van belang om in het bestemmingsplan de toelating van horecabedrijven te regelen. Dit in verband met de overlast die zulke bedrijven kunnen veroorzaken voor omwonenden. Het uitgangspunt hierbij is een indeling van horecabedrijven op basis van ruimtelijk relevante criteria.

Naast het instrument van de ruimtelijke ordening zijn andere bestuursrechtelijke instrumenten, om hinder te voorkomen of in omvang te beperken, de Wet milieubeheer en de APV. Deze bieden echter vaak onvoldoende mogelijkheden om hinder te beperken. De in dit bestemmingsplan opgenomen regeling beoogt dan ook, in aansluiting op de reeds bestaande instrumenten, de nadelige invloed van de vestiging van horecabedrijven op het woon-, werk- en leefklimaat in de omgeving te voorkomen.

### **Zonering**

De lijst van toegelaten horecatypen is gebaseerd op de Staat van Horecatypen. Hiermee is aansluiting gezocht bij de Staat van Bedrijfsactiviteiten, die al geruime tijd in bestemmingsplannen wordt toegepast. Deze uitgave vormt een goede basis om een categorie-indeling op te stellen met betrekking tot de horeca.

### **Typering**

De verschillende vormen van horecabedrijven zijn onderverdeeld in verschillende horecatypen. De typering is tot stand gekomen op basis van de volgende criteria:

- Geluidhinder vanuit de inrichting;
- Geluidhinder buiten de inrichting veroorzaakt door bezoekers;
- Dansgelegenheid;
- Verstrekking van (alcoholhoudende) dranken;
- Verstrekking van etenswaren voor consumptie ter plaatse;
- Openingstijden;
- Verwant aan detailhandel;
- Verkeersaantrekkelijke werking.

Op grond van bovenstaande criteria is een indeling gemaakt in vier verschillende horecatypen. De typering loopt op in zwaarte van overlast die horecabedrijven met zich mee kunnen brengen. De volgende typering worden onderscheiden:

- 1 Restaurant zonder bezorg- en/of afhaalservice, Bistro, Crêperie, Lunchroom, Koffie-/theehuis, Koffiebar, IJssalon, Broodjeszaak en Croissanterie
- 2 Restaurant met bezorg- en/of afhaalservice, Cafeteria, Snackbar, Grillroom, Shorma, Fastfood restaurant, Automatiek, Snelbuffet en Traiteur.
- 3 Café, Bar, Bierhuis, Biljartcentrum, Proeflokaal en Zaalverhuur.
- 4 Discotheek, Bardancing, Partycentrum en Nachtclub.

De bedrijven uit categorie 1 zijn in beginsel slechts overdag en beperkt 's avonds open en veroorzaken daardoor slechts beperkte hinder.

Het verschil tussen categorie 1 en categorie 2 is het feit dat het hierbij gaat om laagdrempelige inrichtingen met veel korte bezoeken van mensen om ter plaatse iets eten of drinken of om de etens- en/of drinkwaren elders te nuttigen.

Een café of bar onderscheidt zich van de voorgaande categorieën op basis van het feit dat dit soort bedrijven tot hoofddoel het verstrekken van alcoholhoudende dranken voor consumptie ter plaatse heeft. De aantasting van het woon- en leefklimaat bestaat daarbij voornamelijk uit de overlast die (dronken) bezoekers tot laat in de avond en 's nachts kunnen veroorzaken.

De zwaarste categorie onderscheidt zich van de overige, omdat dit soort bedrijven als hoofddoel het ten gehore brengen van muziek en het bieden van dansgelegenheid heeft. Dit soort bedrijven zijn 's nachts geopend en trekken vaak grote aantallen bezoekers aan. Daardoor kunnen deze categoriebedrijven grote hinder voor de omgeving met zich meebrengen.



## **Bijlage 3**

**Bebouwingsnormen behorende bij de  
hoofdgebouwen gelegen op de gronden  
met de bestemming "Waarde - Beschermd  
dorpsgezicht"**



Overzicht bebouwingsnormen behorende bij de hoofdgebouwen gelegen op de gronden met de bestemming "Waarde - Beschermd dorpsgezicht"

Algemene toelichting: Een deel van het plangebied is aangewezen als "beschermd dorpsgezicht". Daarom is in dit plan een aantal waarborgen opgenomen, die dienen ter bescherming van het waardevolle historisch-ruimtelijk beeld, dat onder meer bepaald wordt door rooilijnen, bebouwingschalen en bebouwingsbeelden. In de toelichting is beschreven dat het bouwprofiel van de hoofdgebouwen in de verschillende voorkomende bestemmingen sterk beeldbepalend is. Een bouwprofiel wordt met name bepaald door de goot- en nokhoogte en de dakhelling van het desbetreffende pand, alsmede de nokrichting ten opzichte van de as van de weg. In de onderhavige situatie is ook de nokrichting van belang.

Verklaring

- = nokrichting evenwijdig aan de as van de weg
- | = nokrichting loodrecht op de as van de weg
- ⊥ = nokrichting loodrecht op of evenwijdig aan de as van de weg
- M = beschermd monument

Straat en huisnummer	Goothoogte in meters	Bouwhoogte in meters	Dakhelling in graden	Nokrichting	Voorgevelbreedte	Monument	Toelichting
Rijperweg 57	4,30	8,50	45°	—	6,00	M	Alle panden in deze zone aan de zuidzijde van Rijperweg zijn beschermde monumenten. In principe mag dus uitsluitend gebouwd worden ten behoeve van de restauratie en het herstel van de cultuurhistorische waarden, die bepaald worden door de aldaar voorkomende beeldbepalende monumenten. De vraag doet zich voor of een regeling in het bestemmingsplan nog nodig is, aangezien men kan stellen dat de Monumentenwet afdoende bescherming biedt. Een regeling in het bestemmingsplan kan echter niet worden gemist (hoe beperkt ook), omdat ook naast een omgevingsvergunning in verband met de Monumentenwet een omgevingsvergunning voor het bouwen vereist is en laatstgenoemde vergunning onder andere dient te worden getoetst aan het bestemmingsplan. Qua bebouwingsnormen is de huidige waardevolle situatie (rooilijn en bouwprofiel) als het ware "bevroren": bestaande goot- en nokhoogten, dakhelling alsmede nokrichting zijn overeenkomstig de huidige situatie vastgelegd. Desondanks zijn voor deze en gelijk-
Rijperweg 59	4,30	8,50	45°	—	6,00	M	
Rijperweg 61	4,00	6,50	57°	—	5,50	M	
Rijperweg 63	4,00	6,50	57°	—	5,50	M	

Straat en huisnummer	Goothoogte in meters	Bouwhoogte in meters	Dakhelling in graden	Nokrichting	Voorgevelbreedte	Monument	Toelichting
							soortige situaties (zie onder meer Middenweg 126 t/m 140 e.d.) marges opgenomen in de desbetreffende afwijkingsbepalingen: deze betreffen in principe alleen de mogelijkheid van uitbreiding in de breedte en diepte van de bebouwing (uitbreiding bouwvlak c.q. bebouwingsstrook). De in het overzicht opgenomen bebouwingsnormen kennen slechts zeer geringe marges.
<i>Prins Mauritsstraat</i>							
Rijperweg 65	max. 4,50	max. 9,00	45° - 60°	—	min. 6,00	-	In deze zone bevinden zich 3 beschermde monumenten. Hetgeen hiervoor is gesteld met betrekking tot de panden Rijperweg 57 t/m 61 geldt ook voor deze monumenten. De nieuwbouw aan weerszijden van deze monumenten voegt zich qua bestaand bouwprofiel en situering in de rooilijn, redelijk bij het historisch waardevolle beeld ter plekke. Een uitzondering hierop vormen de panden Rijperweg 77 t/m 81, die om meerdere redenen beeldverstorend zijn (niet respecteren rooilijn, relatief hoge gootlijn en géén kap!). Voor de panden Rijperweg 65, 73 en 75 zijn bebouwingsnormen opgenomen die de bestaande bebouwing respecteren en daarnaast nog enige marges bieden bij bouwen, verbouwen en herbouwen: de gebruikte termen maximaal en minimaal, alsmede de dakhelling van 45° - 60° geven aan dat de bestaande toestand niet bevroren is, doch zich bevindt binnen marges die aansluiten bij en zich goed voegen in het beeld van de nabijgelegen monumenten. In de desbetreffende afwijkingsbepalingen zijn marges opgenomen met betrekking tot het afwijken van het bouwen in de bebouwingsgrens. Voor de panden 77 t/m 81 zijn, teneinde te voorkomen dat de panden om meerdere redenen onder de overgangsbepalingen zouden gaan vallen, daarnaast specifieke afwijkingsregelingen opgenomen om de huidige situatie te legaliseren. Het zal echter duidelijk zijn dat bij eventuele bouw, herbouw of verbouw, zoveel mogelijk naar een beeldondersteunende bebouwing dient te worden gestreefd (kap!), die zo mogelijk in de historische rooilijn komt te staan.
Rijperweg 67	4,00	7,50	40°	—	12,00	M	
Rijperweg 69	3,75	7,50	52°		6,50	M	
Rijperweg 71	3,50	6,50	42°		6,50	M	
Rijperweg 73	max. 5,00	max. 9,00	45° - 60°	+	min. 6,00	-	
Rijperweg 75	max. 4,50	max. 9,00	45° - 60°		min. 6,00	-	
Rijperweg 77	max. 7,00	max. 9,00	45° - 60°	+	min. 6,00	-	
Rijperweg 79	max. 7,00	max. 9,00	45° - 60°	+	min. 6,00	-	
Rijperweg 81	max. 7,00	max. 9,00	45° - 60°	+	min. 6,00	-	
Rijperweg 83	9,00	11,25	45° - 60°	+	25,00	M (gedeeltelijk)	Voor zover het Herenhuis een beschermd monument is, is de bestaande toestand "bevroren". Dit brengt met zich mee dat ook de aansluitende delen van dit gebouw, die samen één pand vormen, soortgelijke regelingen kennen. Het achtergelegen terrein biedt nog de nodige bouwmogelijkheden. De daarvoor op de verbeelding opgenomen regelingen laten duidelijk zien dat het bouwprofiel

Straat en huisnummer	Goothoogte in meters	Bouwhoogte in meters	Dakhelling in graden	Nokrichting	Voorgevelbreedte	Monument	Toelichting
							van de nieuwe bebouwing ondergeschikt dient te blijven aan het bestaande Herenhuis.
<i>Leegwaterstraat</i>							
Rijperweg 85	3,00	6,25	40°	—	13,50	M	De panden Rijperweg 85 t/m 99 vormen samen de ruimtelijk bijzonder waardevolle bebouwing rond het zogenaamde "landje". Het merendeel van de panden is daarnaast ook nog beschermd monument. Hiervoor gelden de "beveiligingsregelingen" als hiervoor genoemd. De in de afwijkingsbepalingen opgenomen marges dienen met de grootst mogelijke voorzichtigheid gehanteerd te worden teneinde het bestaande waardevolle beeld geen afbreuk te doen. De panden Rijperweg 93 en 97 - 99 zijn weliswaar geen beschermd monument, doch zijn zeker mede beeldbepalend voor de ruimtelijk historische waarde van dit groene pleintje. De in de bebouwingsnormen verwerkte marges (N.B. de woorden minimum en maximum) van de goot- en nokhoogte zijn derhalve niet erg ruim. De aanvullende marges via de desbetreffende afwijkingsbepalingen zijn identiek aan die van eerdergenoemde panden, monumenten zijnde, rond dit "landje".
Rijperweg 87	2,80	6,00	40°	—	8,50	M	
Rijperweg 89	2,80	6,00	40°	—	11,00	M	
Rijperweg 91	3,50	6,75	35°		8,00	M	
Rijperweg 93	max. 4,00	max. 8,00	45° - 60°		min. 5,50	-	
Rijperweg 95	3,50	5,50	45°	—	5,00	M	
Rijperweg 97	max. 4,00	max. 8,00	45° - 60°	+	min. 4,00	-	
Rijperweg 99	max. 4,50	max. 8,00	45° - 60°		min. 6,00	-	
Rijperweg 54	max. 4,50	max. 9,00	45° - 60°		min. 6,00	-	De bebouwing langs de noordzijde van de Rijperweg telt weinig of geen monumenten. Op enkele plekken is door afbraak van bebouwing, bijvoorbeeld ten behoeve van een ontsluitingsweg of rooilijnverlegging, sprake van een verstoring van de historische ruimtebegrenzing. Een aantal panden vertoont ook een relatief te hoge gootlijn (kenmerkend is hier anderhalf tot twee bouwlagen). Ook de situatie dat twee panden aaneen gebouwd zijn is historisch minder juist. Alle panden hebben een aan de huidige situatie aangepaste bestemming gekregen, opdat de bebouwing niet onder de overgangsregeling zal gaan vallen. De goothoogte alsmede nokhoogte van de relatief lage panden (4,00 à 4,50 m respectievelijk 9,00 m) is voorshands ook in deze bebouwingsnormen, zij het met kleine marges, laag gehouden. De voorschriften geven via de afwijkingsbepalingen de mogelijkheid een hogere bebouwing te realiseren, doch hiervan dient gezien de gewenste diversiteit van dit bebouwingsbeeld mondjesmaat gebruik te worden gemaakt. Het zal duidelijk zijn dat bij eventuele bouw, herbouw of verbouw van de te panden een meer het historisch-ruimtelijke beeld ondersteunende bebouwing dient te worden nagestreefd.
Rijperweg 56	max. 4,50	max. 9,00	45° - 60°		min. 6,00	-	
Rijperweg 68	max. 5,00	max. 9,00	45° - 60°		min. 6,00	-	
Rijperweg 64	max. 6,50	max. 10,00	45° - 60°		min. 6,00	-	
<i>Raadhuisstraat</i>							
Rijperweg 66	4,00	9,00	45° - 60°	—	12,00	M	
Rijperweg 68	max. 8,00	max. 10,00	45° - 60°		min. 6,00	-	
Rijperweg 70	max. 5,00	max. 9,00	45° - 60°		min. 6,00	-	
Rijperweg 72	max. 6,50	max. 9,00	45° - 60°		min. 6,00	-	
Rijperweg 74	max. 7,00	max. 9,00	45° - 60°		min. 6,00	-	
Rijperweg 76	max. 5,00	max. 9,00	45° - 60°		min. 6,00	-	

Straat en huisnummer	Goothoogte in meters	Bouwhoogte in meters	Dakhelling in graden	Nokrichting	Voorgevelbreedte	Monument	Toelichting
							Als begrenzing van het beschermd dorpsgezicht is het pand Rijperweg 50 aangehouden. De meer westelijk gelegen bebouwing is zodanig niet historisch-ruimtebegrenzend als gevolg van sloop en/of rooilijn verlegging, dat opnemen in het beschermd dorpsgezicht niet zinvol is. De bestaande bebouwing is ook van een zodanige kwaliteit en functie, dat een herstel van oude rooilijn en het bebouwingsbeeld gevoelig als nihil kan worden beschouwd.
<i>Korte Lindengracht - Middenweg</i>							
Rijperweg 104	max. 3,50	max. 7,50	45° - 60°	+	min. 6,00	-	De panden Rijperweg 104 t/m 111 zijn gelegen in het zuidoostelijke kwadraat van het oorspronkelijke kruiswegdorp, en vormen als het ware de overgang tussen bebouwde (woon)kern en open (agraris) buitengebied. De bestaande toestand van de bebouwing kenmerkt zich door één bouwlaag met een steile kap. Geen der panden is beschermd monument. De bestaande toestand is door middel van de gebruikelijke bebouwingsnormen, waarin enige marge zit, vastgelegd. In de desbetreffende afwijkingbepalingen wordt onder meer gelegenheid gegeven de goothoogte iets op te trekken (tot anderhalve bouwlaag) alsmede de bebouwde oppervlakte van het pand te vergroten. Het pand Rijperweg 103 en omgeving zijn niet in dit bestemmingsplan, dus ook niet in het beschermd dorpsgezicht, opgenomen.
Rijperweg 104a	max. 3,50	max. 7,50	45° - 60°	+	min. 6,00	-	
Rijperweg 104b	max. 3,50	max. 7,50	45° - 60°	+	min. 6,00	-	
Rijperweg 105	max. 4,50	max. 9,00	45° - 60°	+	min. 6,00	-	
Rijperweg 106	max. 4,50	max. 9,00	45° - 60°	+	min. 5,00	-	
Rijperweg 107	max. 4,50	max. 9,00	45° - 60°	+	min. 6,00	-	
Rijperweg 108	max. 4,50	max. 9,00	45° - 60°	+	min. 4,50	-	
Rijperweg 109	max. 4,50	max. 9,00	45° - 60°	+	min. 4,50	-	
Rijperweg 110	max. 4,50	max. 9,00	45° - 60°	+	min. 4,50	-	
Rijperweg 111	max. 4,50	max. 9,00	45° - 60°	+	min. 4,50	-	
Lindepad 1	max. 5,50	max. 9,50	45° - 60°	+	min. 6,00	-	Het beschermd dorpsgezicht omvat ook de panden Lindepad 1 t/m 3 en Raadhuisstraat 39, 42 en 44. Ondanks het feit dat het hier relatief nieuwe panden betreft, zijn deze daarom in dit overzicht opgenomen.
Lindepad 2	max. 5,50	max. 9,50	45° - 60°	+	min. 6,00	-	
Lindepad 3	max. 5,50	max. 9,50	45° - 60°	+	min. 6,00	-	
Raadhuisstraat 39	max. 5,50	max. 9,50	30° - 60°	+	min. 6,00	-	
Raadhuisstraat 42	max. 5,50	max. 9,50	30° - 60°	+	min. 6,00	-	
Raadhuisstraat 44	max. 5,50	max. 9,50	30° - 60°	+	min. 6,00	-	
<i>Ten Hoopestraat</i>							
Middenweg 115	max. 4,50	max. 9,00	45° - 60°		min. 6,00	-	De panden Middenweg 115 t/m 119 kenmerken zich door hun overwegend lage bouwprofiel. Daardoor vormen deze panden een goede overgang tussen buitengebied en bebouwde kom / lintbebouwing. In de bebouwingsnormen is deze bestaande situatie vastgelegd, met enige marges. De afwijkingbepalingen laten alleen enige uitbreiding van de bebouwde oppervlakte van het hoofdgebouw toe aan de achterzijde, doch in principe niet van goot- en nokhoogte.
Middenweg 117	max. 4,50	max. 9,00	45° - 60°		min. 6,00	-	
Middenweg 119	max. 4,50	max. 9,00	45° - 60°		min. 6,00	-	
Middenweg 121	max. 6,00	max. 9,00	45° - 60°		min. 6,00	-	
Middenweg 123	max. 6,00	max. 9,00	45° - 60°		min. 6,00	-	
Middenweg 125	max. 6,00	max. 9,00	45° - 60°		min. 6,00	-	



Straat en huisnummer	Goothoogte in meters	Bouwhoogte in meters	Dakhelling in graden	Nokrichting	Voorgevelbreedte	Monument	Toelichting
Middenweg 127 Middenweg 129 Middenweg 131	max. 6,00 max. 6,00 max. 8,00	max. 9,00 max. 9,00 max. 10,00	45° - 60° 45° - 60° 45° - 60°	   	min. 6,00 min. 6,00 min. 6,00	- - -	Vanaf de panden Middenweg 121 t/m 129 ziet men een hoger worden van de bebouwing, met name in de gootlijn, als voorspel op de panden Middenweg 131 t/m 135, die het karakter hebben van grote "herenhuizen" (overigens van een minder voorname allure dan de panden Middenweg 181-183 e.o.). De bestaande bebouwing is gelegaliseerd in genoemde bebouwingsnormen die met name voor wat betreft de goothoogte afgestemd is op twee bouwlagen.
D. van Osslaan 6	max. 3,50	max. 8,00	45° - 60°	—	min. 6,00		Het bouwprofiel (laag, breed) van het pand D. van Osslaan 6 bevestigt de situatie aan een (ondergeschikte) zijstraat van de (hoofd) Middenweg. De bebouwingsnormen zijn hierop aangepast. Deze kennen weinig marges. Gezien de grootte van dit perceel en de reeds bebouwde oppervlakte is een verdere uitbreiding van de bebouwing ongewenst
<i>Dirk van Osslaan</i>							
Middenweg 135 Middenweg 137 Middenweg 139 Middenweg 141 Middenweg 147 Middenweg 149 Middenweg 151 Middenweg 153 Middenweg 155 Middenweg 157 Middenweg 159	max. 9,00 max. 9,00 4,50 max. 7,00 max. 7,00 max. 5,50 max. 5,00 max. 5,00 max. 5,00 max. 5,00 max. 6,00	max. 11,00 max. 12,00 8,75 max. 10,00 max. 10,00 max. 9,00 max. 9,00 max. 9,00 max. 9,00 max. 9,00 max. 10,00	30° - 50° 45° - 60° 48° 45° - 60° 45° - 60° 45° - 60° 45° - 60° 45° - 60° 45° - 60° 45° - 60° 45° - 60°	⊥   — —             	min. 6,00 min. 6,00 13,50 min. 6,00 min. 6,00 min. 6,00 min. 6,00 min. 6,00 min. 6,00 min. 6,00 min. 6,00	- - M - - - - - - - -	Voorname hoge "herenhuizen" en lage bebouwing (waaronder een beschermd monument) wisselen elkaar af tussen de panden Middenweg 135 en 159. De oorspronkelijke rooilijn is op enkele punten verstoord (de bebouwing ligt te veel naar achteren). De bebouwingsnormen geven, met uitzondering van het pand Rijperweg 139, dat als monument "bevroren" is, de bestaande situatie weer met enige marges. Bij een eventuele bouw, herbouw of verbouw van het pand 137 en ook verder noordelijk zou gestreefd moeten worden naar een herstel van de oude rooilijn. Het lage bouwprofiel van nr. 149 preludeert op de lage bebouwing rond de centrale markt, een beeld dat verstoord wordt door het pand Rijperweg 159.
<i>Lindepad</i>							
Middenweg 161 Middenweg 163 Middenweg 165 Middenweg 167 Middenweg 169 Middenweg 171 Middenweg	max. 4,50 max. 4,50 4,00 - 5,00 3,75 3,75 3,00 2,00	max. 9,00 max. 9,00 7,00 - 8,00 6,75 6,75 6,75 4,00	45° - 60° 45° - 60° 35° - 40° 45° 48° 58° 45°	— — ⊥ — — — —	min. 6,00 min. 4,00 15,00 10,00 9,00 17,00 —	- - M M M M M	Het centrale plein wordt aan de westzijde van de Middenweg begrensd door de panden Middenweg 165 t/m 177. Met uitzondering van de panden Middenweg 161, 163 en 175 en 177 zijn alle panden aan de westzijde van het centrale plein, beschermd monumenten. De genoemde niet-monumenten sluiten qua bouwprofiel en plaats in de rooilijn overigens uitstekend aan bij de monumenten en het waardevolle historisch-ruimtelijke beeld. Voor de beschermde monumenten zijn de huidige bouwprofielen, bepaald door

Straat en huisnummer	Goothoogte in meters	Bouwhoogte in meters	Dakhelling in graden	Nokrichting	Voorgevelbreedte	Monument	Toelichting
(kadastraal perceel 503)							goot- en nokhoogte, nokrichting en dakhelling als het ware "bevroren". Ook genoemde niet-monumenten zijn binnen relatief enge bebouwingsnormen, waarvan in principe niet afgeweken kan worden, opgesloten. Middenweg, kadastraal perceel 503 is de voormalige hoefsmederij.
<i>Rijperweg</i>							
Middenweg 173	3,00	7,00	52°	—	20,00	M	Middenweg, kadastraal perceel 234 betreft een gebouwtje dat gedeeltelijk in gebruik is als wachtlokaal bij de bushalte. De rest van het gebouwtje is het voormalig spuihuisje.
Middenweg 175	max. 4,00	max. 8,00	45° - 60°	—	min. 6,00	-	
Middenweg 177	max. 4,00	max. 8,00	45° - 60°	—	min. 6,00	-	
Middenweg (kadastraal perceel 234)	max. 3,50	max. 5,00	30° - 60°	—	min. 6,00	-	
Schoolstraat 10 Schoolstraat 8	max. 4,50 max. 4,50	max. 9,00 max. 9,00	45° - 60° 45° - 60°	 +	min. 6,00 min. 6,00	- -	De panden Schoolstraat 10, 8 en 9 zijn opgenomen binnen het beschermd dorpsgezicht. Het huidige lage- bouwprofiel van nr. 8 en 10 voegen zich goed in het overwegend lage bouwprofiel van de centrale markt en de ondergeschiktheid van de zijstraatsituatie.
Schoolstraat 9 Middenweg 181 Middenweg 183	max. 8,00 max. 9,00 max. 9,00	max. 12,00 max. 13,00 max. 13,00	45° - 60° 45° - 60°	— —	min. 6,00 min. 6,00	- - -	De panden Schoolstraat 9 en Middenweg 181, 183 en 185 zijn kenmerkend voor het voorname karakter van de bebouwing langs zuidelijk deel van de Middenweg. Alleen het pand Middenweg 185 is beschermd monument, doch de overige genoemde panden zijn zeker monumentaal te noemen en zijn in het beschermd dorpsgezicht bij uitstek beeldbepalend. De bebouwingsnormen van de hoofdgebouwen zijn derhalve geheel afgestemd op de huidige situatie. De bebouwde oppervlakte is zodanig ruim dat, met uitzondering van de "normale" 3 m afwijkingsbepaling, geen verdere uitbreidingsmogelijkheden zijn gegeven. De bestaande en eventueel nieuw te realiseren bebouwing op de achterterreinen, dient duidelijk ondergeschikt te blijven aan die van het hoofdgebouw; de respectievelijke bebouwingsnormen zijn hier ook op afgestemd.
<i>Kerkhoflaantje</i>							
Middenweg 185	max. 5,5	max. 9,5	34°			M	Pand Middenweg 185 is een beschermd monument. De bebouwingsnormen zijn hier geheel op afgestemd ("bevroren"). De bebouwde oppervlakte is zodanig ruim dat, met uitzondering van de "normale" 3 m afwijkingsbepaling, geen verdere uitbreidingsmogelijkheden zijn gegeven.

Straat en huisnummer	Goothoogte in meters	Bouwhoogte in meters	Dakhelling in graden	Nokrichting	Voorgevelbreedte	Monument	Toelichting
Middenweg 124	max. 4,00	max. 10,00	45° - 60°	—	min. 6,00	-	Een fraaie stolpboerderij markeert in het noordoostelijke kwadrant het begin van het beschermd dorpsgezicht. De bebouwingsnormen beogen een handhaven van de hoofdvorm (bouwprofiel) van de boerderij.
Middenweg 126	3,50	7,00	43°	—	5,75	M	De rijwoningen Middenweg 126 t/m 140 vormen door hun plaats in de rooilijn en hun bebouwingsbeeld (een enkel pand uitgezonderd) de karakteristiek van dit beeld van de Middenweg. Storend in dit verband is het pand Middenweg 128 (met een te hoog bouwprofiel) in vergelijking met de overige bebouwing, die zich kenmerkt door een bouwlaag met een steile kap. De meeste panden zijn beschermd monument. De bebouwingsnormen zijn derhalve afgestemd ("bevroren") op de huidige situatie. In de desbetreffende afwijking-bepalingen zijn marges opgenomen die betrekking hebben op de uitbreiding van de bebouwde oppervlakte met inachtneming van de ruimtelijke karakteristiek. Bij bouw, verbouw of herbouw van de panden 128 en 132 dient gestreefd te worden goothoogte en nokrichting, voor zover van toepassing, meer in overeenstemming te brengen met het gewenste historisch-ruimtelijke beeld.
Middenweg 128	max. 6,00	max. 8,00	45° - 60°	⊥	min. 6,00	-	
Middenweg 130	3,50	7,50	45°	—	11,00	M	
Middenweg 132	max. 4,00	max. 9,00	45° - 60°	⊥	min. 6,00	-	
Middenweg 134	3,00	6,50	55°	—	6,00	M	
Middenweg 136	3,00	6,50	55°	—	6,00	M	
Middenweg 138	3,00	6,00	54°	—	10,00	M	
Middenweg 140	3,00	6,00	54°	—	7,00	M	
Middenweg 142	max. 4,00	max. 9,00	45° - 60°		min. 6,00	-	De panden Middenweg 142 t/m 146 vormen de noordelijke begrenzing van het centrale plein, in het noordoostelijke kwadraat. De panden zijn geen van alle beschermde monumenten. Het bestaande bouwprofiel voegt zich echter redelijk tot goed in het te beschermen dorpsbeeld. De bebouwingsnormen zijn, met kleine marges, hierop afgestemd. De bestaande bebouwing in relatie tot de perceelgrootte laat een uitbreiding van enige omvang niet of nauwelijks toe.
Middenweg 144	max. 4,00	max. 9,00	45° - 60°		min. 6,00	-	
Middenweg 146	max. 4,00	max. 9,00	45° - 60°		min. 6,00	-	
<i>Rijperweg</i>							
Middenweg 148							De bebouwing rond het centrale plein in het zuidoostelijke kwadrant bestaat uit dominante elementen, veelal beschermde monumenten of van een monumentaal karakter. Goot- en nokhoogten vertonen een grote verscheidenheid. De bebouwingsnormen van de panden Middenweg 148 (N.H. kerk) en 150-152 zijn hierop afgestemd.
- kerk	max. 13,00	max. 20,00	48°			M	
- kerktoeren	max. 38,00	max. 54,00	80°			M	
Middenweg 150	max. 3,50	max. 8,75	55°			M	
Middenweg 152	max. 5,50	max. 10,00	30° - 60°	—	min. 6,00	-	
Middenweg 154	2,40	5,50	50°	⊥	6,00	M	De panden Middenweg 154/156 en 170/174 staan in een soort achtererfbebouwingssituatie. Het overwegend lage tot zeer lage bouwprofiel van de bestaande panden bevestigt deze ligging. De bebouwingsnormen zijn hierop afgestemd. Voor zover de grootte van de percelen dit toelaat is enige uitbreiding mogelijk (afwij-
Middenweg 156	2,80	7,00	50°	⊥	7,00	M	
Middenweg 170	max. 4,50	max. 9,00	30° - 60°	⊥	min. 6,00	-	
Middenweg 174	max. 4,50	max. 9,00	30° - 60°	⊥	min. 6,00	-	

Straat en huisnummer	Goothoogte in meters	Bouwhoogte in meters	Dakhelling in graden	Nokrichting	Voorgevelbreedte	Monument	Toelichting
							kingsbepaling 3 m aanbouw aan de achtergevel).
Middenweg 176	max. 9,00	max. 11,50	30° - 60°			-	De panden Middenweg 176 en 178 (beschermde monument) bevestigen de waardevolle historische ruimtebegrenzing. De panden 180 t/m 186 vertonen van lieverlee steeds grotere afwijkingen qua bebouwingsschaal en/of ligging ten opzichte van de historische rooilijn.  De bestaande situatie is vastgelegd in de respectievelijke bebouwingsnormen. Specifieke afwijkingsbepalingen sanctioneren een eventueel afwijkend beeld van nu, omdat de panden anders onder de overgangsregeling zouden gaan vallen. Bij bouw, verbouw of herbouw zou echter het gewenste historisch-ruimtelijk beeld nagestreefd moeten worden.
Middenweg 178	max. 4,50	max. 9,00	56°			M	
Middenweg 180	max. 7,50	max. 10,00	45° - 60°	†	min. 6,00	-	
Middenweg 182	max. 7,50	max. 10,00	45° - 60°	—	min. 6,00	-	
Middenweg 184	max. 6,50	max. 10,00	45° - 60°	—	min. 6,00	-	
<i>Prinses Beatrixpark</i>							
Middenweg 186	max. 9,00	max. 12,00	45° - 60°	—	min. 6,00	-	
Middenweg 188	max. 4,50	max. 11,00	45° - 60°	—	min. 6,00	-	Het beschermd dorpsgezicht wordt, evenals aan de noordzijde ook aan de zuidwestzijde, afgesloten met een fraaie boerderij. De bebouwingsnormen zijn afgestemd op een handhaven van de hoofdvorm (bouwprofiel) van dit pand. De terugspringende bebouwingsgrens (naar de weg toegekeerd) geeft aan, dat eventuele nieuwbouw zuidelijk van genoemd pand terug dient te springen, teneinde het zicht op de boerderij open te houden.

# **Analoge verbeelding**