

**Bentelo**

## Inhoudsopgave

<b>Regels</b>		<b>3</b>
<b>Hoofdstuk1</b>	<b>Inleidende regels</b>	<b>4</b>
Artikel 1	Begrippen	4
Artikel 2	Wijze van meten	9
<b>Hoofdstuk2</b>	<b>Bestemmingsregels</b>	<b>10</b>
Artikel 3	Bedrijf	10
Artikel 4	Bedrijventerrein	12
Artikel 5	Bos	14
Artikel 6	Centrum	15
Artikel 7	Detailhandel	17
Artikel 8	Groen	19
Artikel 9	Horeca	20
Artikel 10	Maatschappelijk	21
Artikel 11	Maatschappelijk - Begraafplaats	22
Artikel 12	Sport	23
Artikel 13	Verkeer	24
Artikel 14	Water	25
Artikel 15	Woongebied	26
Artikel 16	Woongebied - 1	28
Artikel 17	Waarde - Archeologie 2	30
Artikel 18	Waarde - Boom	31
Artikel 19	Waterstaat - Bebouwingsvrij	32
<b>Hoofdstuk3</b>	<b>Algemene regels</b>	<b>33</b>
Artikel 20	Anti-dubbeltelbepaling	33
Artikel 21	Algemene gebruiksregels	34
Artikel 22	Algemene afwijkingsregels	35
Artikel 23	Overige regels	36
<b>Hoofdstuk4</b>	<b>Overgangs- en slotregels</b>	<b>37</b>
Artikel 24	Overgangsrecht	37
Artikel 25	Slotregel	38

## Regels

## Hoofdstuk 1 Inleidende regels

### Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

**1.1 plan:**

het bestemmingsplan Bentelo van de gemeente Hof van Twente;

**1.2 bestemmingsplan:**

de geometrisch bepaalde planobjecten met als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.1735.KNxBNTxACTxKern-VS10 met de bijbehorende regels en bijlagen;

**1.3 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;

**1.4 aanduidingsgrens:**

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

**1.5 aan huis verbonden beroep:**

een (para)medisch, juridisch, administratief, therapeutisch, ontwerptechnisch, adviesgevend of daarmee gelijk te stellen dienstverlenend beroep, alsmede nevenactiviteiten in de vorm van kappers, autorijscholen, assurantiekantoren, verzekeringskantoren, schoonheidsspecialistes, hondentrimsalons, kindercrèches, pedicures en naar de aard daarmee qua uitstraling op het woonmilieu vergelijkbare activiteiten en met uitzondering van detailhandel, dat in (bijgebouwen bij) de eigen woning wordt uitgeoefend, waarbij ten hoogste 25% van het woonoppervlak wordt gebruikt met een maximum van 50 m<sup>2</sup> en de woning in overwegende mate haar woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft, die met de woonfunctie in overeenstemming is;

**1.6 achtererf:**

het deel van het bouwperceel dat is gelegen achter de bouwstrook;

**1.7 bebouwing:**

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

**1.8 bebouwingspercentage:**

een in het plan aangeduid percentage, dat de grootte van het in de regels aangegeven bouwvlak of erf aangeeft dat ten hoogste mag worden bebouwd;

**1.9 bedrijf:**

het bedrijfsmatig vervaardigen of repareren van goederen, dan wel het verrichten van ambachtelijke diensten;

**1.10 bedrijfsvloeroppervlakte:**

de totale vloeroppervlakte van de ruimte die wordt gebruikt voor een aan huis verbonden beroep c.q. een (dienstverlenend) bedrijf of een dienstverlenende instelling, inclusief opslag- en administratieruimten en dergelijke;

**1.11 bedrijfswoning:**

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

**1.12 beperkt kwetsbaar object:**

een object waarvoor ingevolge het Besluit externe veiligheid inrichtingen een richtwaarde voor het risico c.q. een risicoafstand is bepaald, waarmee rekening moet worden gehouden;

**1.13 bestaand:**

1. het gebruik dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig is en/of bebouwing die op dat tijdstip aanwezig of in uitvoering is, dan wel kan worden gebouwd krachtens een omgevingsvergunning;
2. het onder 1 bedoelde geldt niet voorzover sprake was van strijd met het voorheen geldende bestemmingsplan, de voorheen geldende beheersverordening, daaronder mede begrepen het overgangsrecht van het bestemmingsplan of de beheersverordening, of een ander planologische toestemming;

**1.14 bestemmingsgrens:**

de grens van een bestemmingsvlak;

**1.15 bestemmingsvlak:**

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

**1.16 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;

**1.17 bouwgrens:**

de grens van een bouwvlak;

**1.18 bouwlaag:**

het geheel van op gelijke of nagenoeg gelijke vloerhoogte gelegen ruimten in een gebouw, uitgezonderd kelders;

**1.19 bouwperceel:**

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

**1.20 bouwperceelgrens:**

de grens van een bouwperceel;

**1.21 bouwstrook:**

het maatvoeringsvlak op het bouwperceel dat grenst aan de voorgevelbouwgrens;

**1.22 bouwvlak:**

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

**1.23 bouwwerk:**

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

**1.24 café:**

een horecabedrijf, niet zijnde een discotheek of bar/dancing dat tot hoofddoel heeft het verstrekken van alcoholische en nietalcoholische dranken voor consumptie ter plaatse, met als nevenactiviteit het verstrekken van kleine etenswaren, al dan niet ter plaatse bereid;

**1.25 cafetaria/snackbar:**

een horecabedrijf dat tot hoofddoel heeft het verstrekken van al dan niet voor consumptie ter plaatse bereide etenswaren, met als nevenactiviteit het verstrekken van zwak- en nietalcoholische dranken;

**1.26 detailhandel:**

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

**1.27 dienstverlening en dienstverlenend bedrijf:**

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

**1.28 discotheek/bar-dancing:**

een horecabedrijf dat tot hoofddoel heeft het verstrekken van dranken voor gebruik ter plaatse, waarbij het doen beluisteren van muziek en het gelegenheid geven tot dansen wezenlijke onderdelen vormen;

**1.29 erf:**

de door kadastrale grenzen dan wel door herkenbare andere perceelsbegrenzing afgebakende gronden, die direct zijn gelegen bij een gebouw met een zelfde bestemming, ten tijde van de inwerkingtreding van het plan.

**1.30 erker:**

een ondergeschikte uitbouw aan een gebouw met een beperkte omvang (breedte, hoogte, diepte), waardoor het stedenbouwkundig aanzicht niet wezenlijk wordt beïnvloed;

**1.31 gebouw:**

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

**1.32 gebruik:**

het gebruiken, doen gebruiken en/of laten gebruiken;

**1.33 horecabedrijf:**

een bedrijf of instelling waar bedrijfsmatig dranken en/of etenswaren voor gebruik ter plaatse worden verstrekt en/of waarin bedrijfsmatig logies wordt verstrekt;

**1.34 horeca, categorie I:**

een horecabedrijf, waar in hoofdzaak maaltijden worden verstrekt, zoals restaurants, hotels en pensions en een horecabedrijf dat vooral is gericht op het overdag en 's avonds verstrekken van in hoofdzaak alcoholvrije dranken en eenvoudige etenswaren, zoals ijssalons, croissanterieën, lunchrooms en naar de aard en openingstijden daarmee gelijk te stellen horecabedrijven;

**1.35 horeca, categorie II:**

een horecabedrijf, waar meestal in hoofdzaak alcoholische dranken worden verstrekt en/of waarvan de exploitatie doorgaans overlast voor het leefklimaat kan veroorzaken en een grote druk op de openbare orde met zich meebrengt, zoals cafés, bars, snackbars en cafetaria's, inclusief het geven van feesten en partijen;

**1.36 horeca, categorie III:**

een horecabedrijf dat tot hoofddoel heeft het verstrekken van dranken voor gebruik ter plaatse, waarbij het doen beluisteren van overwegend mechanische muziek en het gelegenheid geven tot dansen, wezenlijke onderdelen vormen en waarvan de exploitatie doorgaans overlast voor het leefklimaat kan veroorzaken, zoals discotheken, dancings en nachtclubs;

**1.37 kantoor:**

een gebouw dat dient voor de uitoefening van administratieve, boekhoudkundige c.q. financiële, organisatorische en/of zakelijke dienstverlening -niet zijnde detailhandel- al dan niet met een (publiekgerichte) baliefunctie;

**1.38 karakteristiek:**

bebouwing die zich laat herkennen door een vanuit cultuurhistorisch en/of architectonisch oogpunt eigen identiteit en vaak afwijkend is van de rest van de omgeving en vanwege deze kenmerken het behouden waard is;

**1.39 kwetsbaar object:**

een object waarvoor ingevolge het Besluit externe veiligheid inrichtingen en het Vuurwerkbesluit een grenswaarde voor het risico c.q. een risicoafstand is bepaald, die in acht moet worden genomen;

**1.40 maatschappelijke voorzieningen:**

educatieve, sociaal-medische, sociaal-culturele, levensbeschouwelijke voorzieningen, voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening, alsook ondergeschikte detailhandel ten dienste van deze voorzieningen;

**1.41 openbare ruimte**

rijwegen, voet- en fietspaden, groenvoorzieningen;

**1.42 overkapping:**

een bouwwerk van één bouwlaag dat dient ter overdekking en niet of slechts gedeeltelijk met wanden is omgeven (hieronder mede begrepen carports);

**1.43 pension:**

een horecabedrijf dat tot hoofddoel heeft het verstrekken van logies voor langere tijd met als nevenactiviteiten het verstrekken van maaltijden en/of dranken aan de logerende gasten;

**1.44 restaurant:**

een horecabedrijf dat tot hoofddoel heeft het verstrekken van maaltijden voor consumptie ter plaatse, met als nevenactiviteit het verstrekken van alcoholische en niet-alcoholische dranken;

**1.45 risicovolle inrichting:**

1. een inrichting, waarvoor op grond van het Besluit externe veiligheid inrichtingen, een grenswaarde, richtwaarde voor het risico c.q. een veiligheidsafstand moet worden aangehouden bij het in het bestemmingsplan toelaten van kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten;
2. een AMvB-inrichting waarvoor krachtens artikel 8.40 van de Wet milieubeheer afstanden gelden met het oog op de externe veiligheid;

**1.46 seksinrichting:**

een voor het publiek toegankelijke, besloten ruimte, waarin bedrijfsmatig, of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was seksuele handelingen worden verricht of vertoningen van erotisch pornografische aard plaatsvinden. Onder een seksinrichting worden in elk geval verstaan: een seksbioscoop, een sekstheater, een parenclub of een prostitutiebedrijf, waaronder tevens begrepen een erotische massagesalon, al dan niet in combinatie met elkaar;

**1.47 voorgevel:**

de gevel van een gebouw die in architectonisch opzicht, dan wel gelet op de bestemming, als voorkant van dat gebouw kan worden aangemerkt;

**1.48 voorgevelbouwgrens:**

het naar de weg gekeerde deel van de bouwgrens, voorzover niet in de verbeelding aangegeven als gevellijn;

**1.49 voorgevelrooilijn:**

de denkbeeldige lijn die de voorgevels van gebouwen en indien (nog) geen gebouwen aanwezig zijn, de voorgevelbouwgrenzen verbindt;

**1.50 woning:**

een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden;

**1.51 woonoppervlak:**

zowel de oppervlakte van de woning zelf als de bij de woning begrepen (bij)gebouwen;

**1.52 zijerf:**

het deel of de delen van de bouwstrook dat is of die zijn gelegen tussen de bouwgrens en de zijdelingse bouwperceelgrens.



## **Artikel 2      Wijze van meten**

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

### **2.1      de dakhelling;**

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

### **2.2      de bouwhoogte van een bouwwerk:**

vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen zoals schoorstenen, antennes en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen;

### **2.3      de goothoogte van een bouwwerk:**

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

### **2.4      de inhoud van een bouwwerk:**

tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidsmuren) en de buitenzijde van daken van dakkapellen;

### **2.5      de oppervlakte van een bouwwerk:**

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk;

### **2.6      de afstand tot de zijdelingse bouwperceelgrens:**

vanaf de zijdelingse grens van een bouwperceel tot enig punt van een gebouw;

### **2.7      peil:**

1. voor een bouwwerk in een bouwvlak, waar het peil ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - peil' is aangegeven: het niveau van 25 cm tot 35 cm boven de hoogte van de bij deze aanduiding gelegen aansluitende bestaande openbare ruimte;
2. indien ter plaatse geen aanduiding in een bouwvlak is aangegeven: het niveau van 15 cm tot 35 cm boven de hoogte van de aansluitende bestaande openbare ruimte, dan wel de bestaande afwijking tot de mate waarin een bouwwerk van het in de aanhef genoemde niveau afwijkt;

### **2.8      ondergeschikte bouwdelen:**

bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen binnen bouwvlakken of bestemmingsvlakken worden ondergeschikte bouwdelen als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten, luifels, balkons en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de bouw c.q. bestemmingsgrens met niet meer dan 1 m wordt overschreden.

## Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

### Artikel 3 Bedrijf

#### 3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bedrijven en instellingen zoals vermeld in de categorieën 1 en 2 van de bij deze regels behorende bijlage 1 'Staat van bedrijven';
- b. de bedrijven, die ten tijde van het van kracht worden van dit plan reeds ter plaatse waren gevestigd en zijn vermeld in de bij deze regels behorende bijlage 2 'Lijst van bedrijven';
- c. een rijwielwinkel, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - rijwielwinkel';
- d. groenvoorzieningen en water;
- e. bestaande bedrijfswoningen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning'.

#### 3.2 Bouwregels

- a. Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:
  1. de gebouwen worden gebouwd binnen het bouwvlak;
  2. de goot- en bouwhoogte bedragen ten hoogste de ter plaatse van de aanduiding 'maximale goothoogte' en 'maximale bouwhoogte' aangegeven hoogten, dan wel de bestaande goot- en bouwhoogte indien deze meer bedragen;
  3. het maximum bebouwingspercentage van het bouwvlak dient ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage' in acht te worden genomen dan wel het bestaande bebouwingspercentage indien dit meer bedraagt;
  4. de afstand van de gebouwen tot de zijdelingse bouwperceelgrens bedraagt minimaal 4 m, dan wel de bestaande afstand indien deze minder bedraagt.
- b. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt dat de bouwhoogte niet meer dan 3 m mag bedragen, met dien verstande dat:
  1. de bouwhoogte van terreinafscheidingen voor de voorgevelrooilijn ten hoogste 1 m bedraagt en daarachter ten hoogste 2,2 m, met dien verstande dat de bouwhoogte op zijerven die grenzen aan een openbare weg (niet zijnde een brandgang tussen twee gebouwen) of openbaar groengebied op een afstand van 1 m of minder uit de perceelgrens ten hoogste 1 m bedraagt;
  2. de bouwhoogte van reclamezuilen niet meer bedraagt dan de ter plaatse van het bouwvlak aangegeven bouwhoogte.

#### 3.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen met het oog op het voorkomen van een onevenredige aantasting van de verschijningsvorm van karakteristieke en/of cultuurhistorische panden nadere eisen stellen aan de plaats en afmetingen van gebouwen en andere bouwwerken ten behoeve van het behoud van de karakteristieke en/of cultuurhistorische verschijningsvorm van gebouwen in de omgeving.

#### 3.4 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- het bebouwingsbeeld;
- de verkeersveiligheid;

bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

- a. lid 3.2, sub a, onder 4: voor het bouwen tot op de zijdelingse bouwperceelgrens;
- b. lid 3.2, sub b: ten behoeve van een bouwhoogte van 6 m.

#### 3.5 Specifieke gebruiksregels

Onder strijdig gebruik met deze bestemming wordt begrepen het gebruik dat afwijkt van de bestemmingsomschrijving, waaronder in ieder geval wordt begrepen het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van detailhandel, met uitzondering van ondergeschikte productiegebonden detailhandel.

### **3.6 Afwijken van de gebruiksregels**

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van de gebruiksregels voor de vestiging van bedrijven welke in de bij deze regels behorende Staat van bedrijfsactiviteiten worden genoemd in een naast hogere categorie en andere niet genoemde bedrijven, mits deze bedrijven naar aard en effecten op het woon- en leefklimaat van de aangrenzende woongebieden, al dan niet onder te stellen voorwaarden, wat betreft geur, stof, gevaar en geluid, kunnen worden gelijkgesteld met de bedrijven die wel zijn toegestaan.

## Artikel 4 Bedrijventerrein

### 4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijventerrein' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bedrijven en instellingen zoals vermeld in de categorieën 1 en 2 van de bij deze regels behorende bijlage 1 'Staat van bedrijven', met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf van categorie 1' uitsluitend bedrijven en instellingen zoals vermeld in categorie 1 van de bij deze regels behorende bijlage 1 'Staat van bedrijven' zijn toegestaan;
- b. de bedrijven, die ten tijde van het van kracht worden van dit plan reeds ter plaatse waren gevestigd en zijn vermeld in de bij deze regels behorende bijlage 2 'Lijst van bedrijven';
- c. groenvoorzieningen en water;
- d. openbare nutsvoorzieningen;
- e. verkeer- en verbijfsdoeleinden;
- f. per bedrijf één bedrijfswoning met bijgebouwen, met dien verstande dat een bedrijfswoning uitsluitend is toegestaan bij een bedrijf met een bouwperceel van tenminste 1.400 m<sup>2</sup>;

met dien verstande dat:

1. de oppervlakte van een bouwperceel niet meer mag bedragen dan 1.750 m<sup>2</sup> dan wel de bestaande oppervlakte indien deze meer bedraagt;
2. in de bestemming seksinrichtingen, geluidzoneringsplichtige bedrijven en risicovolle inrichtingen niet zijn begrepen;
3. onder water doeleinden voor afvoer, tijdelijke berging en infiltratie van hemelwater worden begrepen.

### 4.2 Bouwregels

- a. Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:
  1. de gebouwen worden gebouwd binnen het bouwvlak en de voorgevel van een bedrijfswoning, ter plaatse van de aanduiding 'gevellijn' in de gevellijn;
  2. de bouwhoogte bedraagt ten hoogste de ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte' aangegeven hoogte, dan wel de bestaande bouwhoogte indien deze meer bedraagt;
  3. bedrijfsgebouwen mogen niet worden gebouwd ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding uitgesloten - bedrijfsgebouw';
  4. ten aanzien van bedrijfswoningen geldt dat:
    - de goothoogte bedraagt niet meer dan 6 m en de bouwhoogte bedraagt niet meer dan 10 m, dan wel de bestaande goot- en bouwhoogte indien deze meer bedragen;
    - de inhoud van een bedrijfswoning mag niet meer bedragen dan 600 m<sup>3</sup>;
    - de voorgevels van de bedrijfswoningen dienen ter plaatse van de aanduiding 'gevellijn' te worden gebouwd;
    - bijgebouwen worden minimaal 3 m achter de voorgevel van de bedrijfswoning of het verlengde daarvan gebouwd;
    - de goot- en bouwhoogte van bijgebouwen mag niet meer dan respectievelijk 3 m en 6 m bedragen en de oppervlakte van bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 50 m<sup>2</sup>;
  5. het maximum bebouwingspercentage van het bouwvlak dient ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage' in acht te worden genomen;
  6. de afstand van de gebouwen, met uitzondering van bijgebouwen bij bedrijfswoningen, tot de zijdelingse bouwperceelgrens bedraagt minimaal 4 m;
- b. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt dat de bouwhoogte niet meer dan 3 m mag bedragen, met dien verstande dat:
  1. de bouwhoogte van terreinafscheidingen voor de 'gevellijn' ten hoogste 1 m bedraagt en daarachter ten hoogste 2,2 m, met dien verstande dat de bouwhoogte op zijerven die grenzen aan een openbare weg (niet zijnde een brandgang tussen twee gebouwen) of openbaar groengebied op een afstand van 1 m of minder uit de perceelgrens ten hoogste 1 m bedraagt;
  2. de bouwhoogte van licht- en vlaggenmasten en antennes niet meer dan 10 m mag bedragen;
  3. de bouwhoogte van reclamezuilen niet meer bedraagt dan de ter plaatse van het bouwvlak aangegeven bouwhoogte.

#### **4.3 Afwijken van de bouwregels**

Het bevoegd gezag kan, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- het bebouwingsbeeld;
- de verkeersveiligheid;

bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

- a. lid 4.2, sub a, onder 6: voor het bouwen tot op de zijdelingse bouwperceelgrens;
- b. lid 4.2, sub b: ten behoeve van een bouwhoogte van 6 m.

#### **4.4 Specifieke gebruiksregels**

Onder strijdig gebruik met deze bestemming wordt begrepen het gebruik dat afwijkt van de bestemmingsomschrijving, waaronder in ieder geval wordt begrepen het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van detailhandel, met uitzondering van ondergeschikte productiegebonden detailhandel.

#### **4.5 Afwijken van de gebruiksregels**

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van de gebruiksregels voor de vestiging van bedrijven welke in de bij deze regels behorende Staat van bedrijfsactiviteiten worden genoemd in een naast hogere categorie en andere niet genoemde bedrijven, mits deze bedrijven naar aard en effecten op het woon- en leefklimaat van de aangrenzende woongebieden, al dan niet onder te stellen voorwaarden, wat betreft geur, stof, gevaar en geluid, kunnen worden gelijkgesteld met de bedrijven die wel zijn toegestaan.

## **Artikel 5 Bos**

### **5.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Bos' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bos;
- b. groenvoorzieningen;
- c. dagrecreatief medegebruik;
- d. voet- en fietspaden, alsmede toegangspaden en inritten naar omliggende bestemmingen;
- e. water in de vorm van waterlopen en -partijen;
- f. openbare nutsvoorzieningen;

Onder water worden de doeleinden voor afvoer, tijdelijke berging en infiltratie van hemelwater begrepen.

### **5.2 Bouwregels**

- a. Op deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.
- b. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt dat de bouwhoogte niet meer bedraagt dan 3 m.

## Artikel 6 Centrum

### 6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Centrum' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. detailhandel;
- b. dienstverlenende bedrijven;
- c. kantoren;
- d. een kinderdagverblijf;
- e. uitsluitend wonen op de eerste en volgende verdiepingen van gebouwen;
- f. bestaand wonen op de begane grond en lager en bestaande detailhandel, dienstverlening, kantoren en horeca op de eerste en volgende verdiepingen van gebouwen;
- g. horeca, categorie I;
- h. openbare nutsvoorzieningen;
- i. groenvoorzieningen en water;
- j. verkeers- en verblijfsdoeleinden;

met dien verstande dat:

- in de bestemming seksinrichtingen en risicovolle inrichtingen niet zijn begrepen;
- onder wonen de uitoefening van een aan huis verbonden beroep mede is begrepen;
- onder water doeleinden voor afvoer, tijdelijke berging en infiltratie van hemelwater worden begrepen.

### 6.2 Bouwregels

- a. Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:
  1. de gebouwen worden gebouwd binnen het bouwvlak;
  2. het bedrijfsvloeroppervlak van winkels bedraagt niet meer dan 200 m<sup>2</sup> per detailhandelsvestiging, dan wel de bestaande oppervlakte, indien deze meer bedraagt;
  3. het aantal woningen, dan wel het aantal wooneenheden, bedraagt niet meer dan het bestaande aantal;
  4. de bouwhoogte bedraagt niet meer dan ter plaatse is aangeduid, dan wel de bestaande bouwhoogte indien deze meer bedraagt;
- b. Voor het bouwen van gebouwen ten behoeve van verkeers- en verblijfsdoeleinden en openbare nutsvoorzieningen gelden de volgende regels:
  1. de inhoud bedraagt per gebouw niet meer dan 50 m<sup>3</sup>;
  2. de bouwhoogte bedraagt niet meer dan 3 m.
- c. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:
  1. overkappingen ten behoeve van het wonen dienen uitsluitend te worden gebouwd binnen het bouwvlak, met dien verstande dat minimaal 1 m achter de voorgevelrooilijn wordt gebouwd en dat de bouwhoogte ten hoogste 3m bedraagt;
  2. de bouwhoogte van terreinafscheidingen bedraagt voor de voorgevelrooilijn ten hoogste 1 m en daarachter ten hoogste 2,2 m, met dien verstande dat de bouwhoogte op zijerven die grenzen aan een openbare weg (niet zijnde een brandgang tussen twee gebouwen) of openbaar groengebied op een afstand van 1 m of minder uit de perceelgrens ten hoogste 1 m bedraagt.
  3. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt niet meer dan 3 m, met uitzondering van bouwwerken ten behoeve van verkeers en verblijfsdoeleinden, openbare nutsvoorzieningen en vlaggemasten, waarvan de bouwhoogte niet meer dan 6 m mag bedragen;

### 6.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen met het oog op het voorkomen van een onevenredige aantasting van de verschijningsvorm van karakteristieke en/of cultuurhistorische panden nadere eisen stellen aan de plaats en afmetingen van gebouwen en andere bouwwerken ten behoeve van het behoud van de karakteristieke en/of cultuurhistorische verschijningsvorm van gebouwen in de omgeving.

#### **6.4 Specifieke gebruiksregels**

Onder strijdig gebruik met deze bestemming wordt begrepen het gebruik dat afwijkt van de bestemmingsomschrijving, waaronder in ieder geval wordt begrepen het bewonen van vrijstaande gebouwen, niet zijnde woningen.

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

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van de regels voor het gebruik ten behoeve van detailhandel, dienstverlening, kantoren of horeca op de eerste en eventueel hogere verdiepingen van gebouwen onder voorwaarde dat de functie een binding heeft met de functie op de begane grond en er geen onevenredige hinder zal worden ondervonden door woonfuncties boven of naast de nieuw te vestigen functie.



## Artikel 7 Detailhandel

### 7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Detailhandel' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. detailhandel;
- b. bestaand wonen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'wonen';
- c. verkeers- en verblijfsdoeleinden;
- d. openbare nutsvoorzieningen.

In de bestemming zijn seksinrichtingen en risicovolle inrichtingen niet begrepen. Onder wonen is het uitoefenen van een aan huis verbonden beroep mede begrepen.

### 7.2 Bouwregels

- a. Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:
  1. de gebouwen worden gebouwd binnen het bouwvlak;
  2. het bedrijfsvloeroppervlak van winkels bedraagt niet meer dan 200 m<sup>2</sup> per detailhandelsvestiging, dan wel de bestaande oppervlakte;
  3. het aantal woningen, dan wel het aantal wooneenheden, bedraagt niet meer dan het bestaande aantal;
  4. de goot- en bouwhoogte bedragen niet meer dan ter plaatse is aangeduid, dan wel de bestaande goot- en bouwhoogte indien deze meer bedragen;
  5. in afwijking van het gestelde onder a, sub 4 geldt dat op een afstand van minder dan 3 m van de zijdelingse perceelgrens het bouwen van gebouwen is toegestaan, mits:
    - de goot- en bouwhoogte niet meer bedragen dan de maximaal toegestane goot- en bouwhoogte van het bijbehorende achtererf, dan wel de bestaande goot- en bouwhoogte indien deze meer bedragen;
    - de afstand tot de voorgevelbouw grens ten minste 2,5 m bedraagt, dan wel de bestaande afstand indien deze minder is;
    - de afstand tot de zijdelingse bouwperceelgrens niet minder dan 1,5 m bedraagt, dan wel de bestaande afstand indien deze minder bedraagt;
- b. In afwijking van het bepaalde sub a, onder 1 is voor de voorgevelbouw grens van een op de begane grond gelegen woning een erker toegestaan, met dien verstande dat deze:
  1. geen grotere bouwdiepte mag hebben dan 25% van de breedte van de erker;
  2. geen grotere goothoogte mag hebben dan 3 m;
  3. geen grotere breedte mag hebben dan 60% van de voorgevelbreedte van het gebouw waartoe hij behoort;
  4. niet tot gevolg mag hebben dat de afstand van het gebouw tot de aan de weg gelegen bouwperceelgrens minder dan 3,5 m bedraagt.
- c. Voor het bouwen van gebouwen ten behoeve van verkeers- en verblijfsdoeleinden en openbare nutsvoorzieningen gelden de volgende regels:
  1. de inhoud bedraagt per gebouw niet meer dan 50 m<sup>3</sup>;
  2. de bouwhoogte bedraagt niet meer dan 3 m.
- d. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:
  1. overkappingen ten behoeve van het wonen dienen uitsluitend te worden gebouwd binnen het bouwvlak, met dien verstande dat minimaal 1 m achter de voorgevelrooilijn wordt gebouwd en dat de bouwhoogte ten hoogste 3 m bedraagt;
  2. de bouwhoogte van terreinafscheidingen bedraagt voor de voorgevelrooilijn ten hoogste 1 m en daarachter ten hoogste 2,2 m, met dien verstande dat de bouwhoogte op zijerven die grenzen aan een openbare weg (niet zijnde een brandgang tussen twee gebouwen) of openbaar groengebied op een afstand van 1 m of minder uit de perceelgrens ten hoogste 1 m bedraagt;
  3. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt niet meer dan 3 m, met uitzondering van bouwwerken ten behoeve van verkeers en verblijfsdoeleinden, openbare nutsvoorzieningen en vlaggenmasten, waarvan de bouwhoogte niet meer dan 6 m mag bedragen.

### **7.3 Nadere eisen**

Burgemeester en wethouders kunnen met het oog op het voorkomen van een onevenredige aantasting van de verschijningsvorm van karakteristieke en/of cultuurhistorische panden nadere eisen stellen aan de plaats en afmetingen van gebouwen en andere bouwwerken ten behoeve van het behoud van de karakteristieke en/of cultuurhistorische verschijningsvorm van gebouwen in de omgeving.

### **7.4 Afwijken van de bouwregels**

Het bevoegd gezag kan, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- het bebouwingsbeeld;
- de verkeersveiligheid;

bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

- a. lid 7.2, sub a, onder 2: voor een bedrijfsvloeroppervlak van maximaal 400 m<sup>2</sup> per detailhandelsvestiging, op percelen die een grotere oppervlakte hebben dan 500 m<sup>2</sup>;

Bij de toepassing van deze afwijkingsbevoegdheid dienen de milieuhinder, buitenopslag van goederen en reclame-uitingen bij de beoordeling te worden betrokken.

### **7.5 Specifieke gebruiksregels**

Onder strijdig gebruik met deze bestemming wordt begrepen het gebruik dat afwijkt van de bestemmingsomschrijving, waaronder in ieder geval wordt begrepen het bewonen van vrijstaande gebouwen, niet zijnde woningen.

## **Artikel 8 Groen**

### **8.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen;
- b. voet- en fietspaden, alsmede toegangspaden en inritten naar omliggende bestemmingen;
- c. speelvoorzieningen;
- d. water in de vorm van waterlopen en -partijen;
- e. openbare nutsvoorzieningen;

Onder water worden de doeleinden voor afvoer, tijdelijke berging en infiltratie van hemelwater begrepen.

### **8.2 Bouwregels**

- a. Op deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.
- b. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt dat de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 3 m.

### **8.3 Afwijken van de bouwregels**

Het bevoegd gezag kan, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- het bebouwingsbeeld;
- de verkeersveiligheid;

bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

- lid 11.2, sub b: ten behoeve van een bouwhoogte van 6 m.

## **Artikel 9 Horeca**

### **9.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Horeca' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. horeca, categorieën I en II, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'horeca tot en met categorie 2';
- b. de bestaande bedrijfswoning;
- c. openbare nutsvoorzieningen;
- d. verkeers- en verblijfsdoeleinden;

met dien verstande dat:

- in de bestemming seksinrichtingen niet zijn begrepen.

### **9.2 Bouwregels**

- a. Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:
  1. de gebouwen worden gebouwd binnen het bouwvlak;
  2. de goot- en bouwhoogte bedragen ten hoogste de ter plaatse van de aanduiding 'maximale goothoogte' en 'maximale bouwhoogte' aangegeven hoogten, dan wel de bestaande hoogten indien deze meer bedragen;
  3. het maximum bebouwingspercentage van het bouwperceel dient ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage' in acht te worden genomen.
- b. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt dat de bouwhoogte niet meer dan 3 m mag bedragen.
- c. Per erf mag maximaal één vlaggenmast worden geplaatst met een maximale bouwhoogte van 6 m.

### **9.3 Nadere eisen**

Burgemeester en wethouders kunnen met het oog op het voorkomen van een onevenredige aantasting van de verschijningsvorm van karakteristieke en/of cultuurhistorische panden nadere eisen stellen aan de plaats en afmetingen van gebouwen en andere bouwwerken ten behoeve van het behoud van de karakteristieke en/of cultuurhistorische verschijningsvorm van gebouwen in de omgeving.

## **Artikel 10 Maatschappelijk**

### **10.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Maatschappelijk' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. maatschappelijke voorzieningen;
- b. wonen, al dan niet in samenhang met centrale voorzieningen, ten behoeve van verzorging en verpleging, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'wonen';
- c. volkstuinen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'volkstuintuin';
- d. verkeers- en verblijfsdoeleinden;
- e. speelvoorzieningen;
- f. groenvoorzieningen en water;
- g. openbare nutsvoorzieningen;

met dien verstande dat:

- in de bestemming seksinrichtingen niet zijn begrepen;
- onder water doeleinden voor afvoer, tijdelijke berging en infiltratie van hemelwater worden begrepen.

### **10.2 Bouwregels**

- a. Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:
  1. de gebouwen worden gebouwd binnen het bouwvlak;
  2. de bouwhoogte bedraagt ten hoogste de ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte' aangeduide hoogte, dan wel de bestaande hoogte indien deze meer bedraagt, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - afwijkende bouwhoogte' de bouwhoogte tot maximaal 60% van het bouwvlak, niet meer dan 8 m mag bedragen;
  3. het aantal woningen, dan wel het aantal wooneenheden ter plaatse van de aanduiding 'wonen', bedraagt niet meer dan het bestaande aantal.
- b. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt dat de bouwhoogte niet meer dan 3 m mag bedragen, met uitzondering van bouwwerken ten behoeve van verkeers- en verblijfsdoeleinden, openbare nutsvoorzieningen en speelvoorzieningen, waarvan de bouwhoogte niet meer dan 6 m mag bedragen.

### **10.3 Nadere eisen**

Burgemeester en wethouders kunnen met het oog op het voorkomen van een onevenredige aantasting van de verschijningsvorm van karakteristieke en/of cultuurhistorische panden nadere eisen stellen aan de plaats en afmetingen van gebouwen en andere bouwwerken ten behoeve van het behoud van de karakteristieke en/of cultuurhistorische verschijningsvorm van gebouwen in de omgeving.

### **10.4 Afwijken van de bouwregels**

Het bevoegd gezag kan, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- het bebouwingsbeeld;
- de verkeersveiligheid;

bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 10.2, onder b ten behoeve van een bouwhoogte van andere bouwwerken, dan ten behoeve van verkeers- en verblijfsdoeleinden, openbare nutsvoorzieningen en speelvoorzieningen tot maximaal 6 m.

## **Artikel 11 Maatschappelijk - Begraafplaats**

### **11.1 Bestemmingsomschrijving**

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

- a. begraafplaats;
- b. groenvoorzieningen en water;
- c. verkeers- en verblijfsdoeleinden.

Onder water worden de doeleinden voor afvoer, tijdelijke berging en infiltratie van hemelwater begrepen.

### **11.2 Bouwregels**

- a. Voor het bouwen van gebouwen ten behoeve van de begraafplaats gelden de volgende regels:
  - 1. de gebouwen worden gebouwd binnen het bouwvlak;
  - 2. de bouwhoogte bedraagt ten hoogste de ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte' aangegeven hoogte, dan wel de bestaande bouwhoogte indien deze meer bedraagt.
- b. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt dat de hoogte maximaal 5 m bedraagt.

## Artikel 12 Sport

### 12.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Sport' aangewezen gronden zijn bestemd voor terreinen voor:

- a. sport- en ontspanningsdoeleinden;
- b. groenvoorzieningen en water;
- c. fiets- en voetpaden;
- d. maatschappelijke voorzieningen ter plaatse van de aanduiding 'maatschappelijk';
- e. openbare nutsvoorzieningen;
- f. verkeer- en verblijfsdoeleinden;
- g. speelvoorzieningen;
- h. ondergeschikte horeca-activiteiten;

Onder water worden doeleinden voor afvoer, tijdelijke berging en infiltratie van hemelwater begrepen.

In de bestemming zijn seksinrichtingen niet begrepen.

### 12.2 Bouwregels

- a. Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:
  1. de gebouwen worden gebouwd binnen het bouwvlak;
  2. de bouwhoogte bedraagt ten hoogste de ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte' aangegeven hoogte, dan wel de bestaande bouwhoogte;
- b. In afwijking van het bepaalde in sub a, onder 1 zijn buiten het bouwvlak dugouts toegestaan, met dien verstande dat deze:
  1. geen grotere bouwhoogte mogen hebben dan 2,5 m;
  2. geen grotere oppervlakte mogen hebben dan 6 m<sup>2</sup> per dugout.
- c. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt dat de bouwhoogte niet meer dan 15 m mag bedragen.

### 12.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 12.2 sub a, onder 1, teneinde de oprichting van bergingen buiten het bouwvlak toe te staan, mits:

- a. de bouwhoogte maximaal 3 m bedraagt;
- b. de oppervlakte per gebouw maximaal 200 m<sup>2</sup> bedraagt;
- c. het gezamenlijk oppervlak van de bergingen maximaal 400 m<sup>2</sup> bedraagt;
- d. de afstand uit de bestemmingsgrens minimaal 5 m bedraagt;
- e. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, het bebouwingsbeeld en de verkeersveiligheid.

## **Artikel 13 Verkeer**

### **13.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wegen met een functie voor zowel het verkeer met een doorgaand karakter als de ontsluiting van aanliggende gronden;
- b. parkeerterrein;
- c. groenvoorzieningen en water;
- d. nutsvoorzieningen;
- e. speelvoorzieningen;

met dien verstande dat:

- in de bestemming de bij het wegverkeer gebruikelijke voorzieningen, zoals bermbeplanting, voorzieningen voor voetgangers en fietsers, bushaltes en dergelijke zijn begrepen;
- de bestemming, afgezien van een plaatselijke verbreding of versmalling of aanleg verkeers(veiligheids)voorzieningen zoals een rotonde, niet voorziet in een wijziging van het aantal rijbanen of het profiel;
- onder water doeleinden voor afvoer, tijdelijke berging en infiltratie van hemelwater worden begrepen.

### **13.2 Bouwregels**

- a. Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:
  1. de inhoud bedraagt ten hoogste 50 m<sup>3</sup>;
  2. de bouwhoogte bedraagt niet meer dan 3 m.
- b. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt dat de bouwhoogte van andere bouwwerken, anders dan ten behoeve van de geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer, ten hoogste 10 m bedraagt.

### **13.3 Nadere eisen**

Burgemeester en wethouders kunnen met het oog op het voorkomen van een onevenredige aantasting van de verschijningsvorm van karakteristieke en/of cultuurhistorische panden nadere eisen stellen aan de plaats en afmetingen van gebouwen en andere bouwwerken ten behoeve van het behoud van de karakteristieke en/of cultuurhistorische verschijningsvorm van gebouwen in de omgeving.



## **Artikel 14 Water**

### **14.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. waterhuishouding;
- b. verkeer in en over het water;
- c. waterlopen en -partijen.

### **14.2 Bouwregels**

- a. Op deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.
- b. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt dat de bouwhoogte niet meer dan 6 m bedraagt, met uitzondering van de hoogte van bruggen die niet meer dan 2,5 m mag bedragen. De hoogte wordt gemeten ten opzichte van de hoogte van het aangrenzende maaiveld.

## Artikel 15 Woongebied

### 15.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Woongebied' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen;
- b. verkeers- en verblijfsdoeleinden;
- c. groenvoorzieningen en water;
- d. openbare nutsvoorzieningen;
- e. speelvoorzieningen;

met dien verstande dat:

- onder wonen de uitoefening van een aan huis verbonden beroep mede is begrepen;
- onder water doeleinden voor afvoer, tijdelijke berging en infiltratie van hemelwater worden begrepen;
- seksinrichtingen, het bewonen van vrijstaande gebouwen (niet zijnde woningen) en het gebruik van de garageboxen voor handelsdoeleinden en reparatiebedrijven niet in de bestemming zijn begrepen.

### 15.2 Bouwregels

- a. Voor het bouwen van gebouwen ten behoeve van wonen gelden de volgende regels:
  1. de gebouwen worden gebouwd binnen het bouwvlak en de voorgevel van de woning in de bouwstrook, met dien verstande dat:
    - bergingen en garageboxen met een maximale bouwhoogte van 3 m of met een hellend dakvlak tot 4 m, ook buiten het bouwvlak mogen worden gebouwd, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'garage';
    - ter plaatse van de aanduiding 'gestapeld' uitsluitend woningen in de vorm van appartementen mogen worden gebouwd;
  2. het aantal woningen per erf bedraagt niet meer dan het bestaande aantal;
  3. per erf gelden de volgende regels:
    - de goot- en bouwhoogten bedragen niet meer dan ter plaatse is aangeduid, dan wel de bestaande goot- en bouwhoogten indien deze meer bedragen;
    - in een (deel van een) bouwvlak waar ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage' een maximum bebouwingspercentage is aangegeven, dient dat bebouwingspercentage van het erf in acht te worden genomen, met dien verstande dat de bebouwde oppervlakte van het achtererf niet meer mag bedragen dan 150 m<sup>2</sup>;
  4. in afwijking van het gestelde onder a, sub 3, 1e bullet geldt dat op een afstand van minder dan 3 m van de zijdelingse bouwperceelgrens het bouwen van gebouwen is toegestaan, mits:
    - de goothoogte niet meer dan 3 m en de bouwhoogte niet meer dan 6 m bedraagt, dan wel de bestaande goot- en bouwhoogten van de gebouwen op het bijbehorende achtererf, indien deze meer bedragen;
    - de afstand tot de voorgevelbouwgrens ten minste 2,5 m bedraagt, dan wel de afstand van het bestaande gebouw indien deze minder bedraagt;
    - het bepaalde onder 5 geldt niet voor de aangebouwde zijden van de tot twee aaneen gebouwde woningen en de aaneengesloten woningen;
  5. in afwijking van het bepaalde in sub a, onder 1 is voor de voorgevelbouwgrens van een woning een erker toegestaan, met dien verstande dat deze:
    - geen grotere bouwdiepte mag hebben dan 25% van de breedte van de erker;
    - geen grotere goothoogte mag hebben dan 3 m;
    - geen grotere breedte mag hebben dan 60% van de voorgevelbreedte van het gebouw waartoe hij behoort;
    - niet tot gevolg mag hebben dat de afstand van het gebouw tot de aan de weg gelegen bouwperceelgrens minder dan 3,5 m bedraagt.
- b. Voor het bouwen van gebouwen ten behoeve van verkeers- en verblijfsdoeleinden en openbare nutsvoorzieningen gelden de volgende regels:
  1. de inhoud bedraagt per gebouw niet meer dan 50 m<sup>3</sup>;
  2. de bouwhoogte bedraagt niet meer dan 3 m.
- c. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en overkappingen gelden de volgende

regels:

1. overkappingen ten behoeve van het wonen dienen uitsluitend te worden gebouwd binnen het bouwvlak, met dien verstande dat minimaal 1 m achter de voorgevelrooilijn wordt gebouwd en de bouwhoogte ten hoogste 3 m bedraagt;
2. per erf mag maximaal één vlaggenmast worden gebouwd met een maximale bouwhoogte van 6 m;
3. de bouwhoogte van terreinafscheidingen bedraagt voor de voorgevelrooilijn ten hoogste 1 m en daarachter ten hoogste 2,2 m, met dien verstande dat de bouwhoogte op zijerven die grenzen aan een openbare weg (niet zijnde een brandgang tussen twee gebouwen) of openbaar groengebied op een afstand van 1 m of minder uit de perceelgrens ten hoogste 1 m bedraagt;
4. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt ten hoogste 3 m, met uitzondering van bouwwerken ten behoeve van verkeers en verblijfsdoeleinden en openbare nutsvoorzieningen, waarvan de bouwhoogte niet meer dan 6 m mag bedragen.

### **15.3 Nadere eisen**

Burgemeester en wethouders kunnen met het oog op het voorkomen van een onevenredige aantasting van de verschijningsvorm van karakteristieke en/of cultuurhistorische panden nadere eisen stellen aan de plaats en afmetingen van gebouwen en andere bouwwerken ten behoeve van het behoud van de karakteristieke en/of cultuurhistorische verschijningsvorm van gebouwen in de omgeving.

## Artikel 16 Woongebied - 1

### 16.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. wonen;
- b. een dienstverlenend bedrijf ter plaatse van de aanduiding 'dienstverlening';
- c. verkeers- en verblijfsdoeleinden;
- d. groenvoorzieningen en water;
- e. openbare nutsvoorzieningen;
- f. speelvoorzieningen;  
met dien verstande dat:
  1. onder wonen de uitoefening van een aan huis verbonden beroep mede is begrepen;
  2. onder water doeleinden voor afvoer, tijdelijke berging en infiltratie van hemelwater worden begrepen;
  3. seksinrichtingen, het bewonen van vrijstaande gebouwen (niet zijnde woningen) en het gebruik van de garageboxen voor handelsdoeleinden en reparatiebedrijven niet in de bestemming zijn begrepen.

### 16.2 Bouwregels

- a. Voor het bouwen van gebouwen ten behoeve van wonen gelden de volgende regels:
  1. de gebouwen worden gebouwd binnen het bouwvlak en de voorgevel van de woning in de bouwstrook;
  2. het aantal woningen per bouwvlak bedraagt niet meer dan het aantal dat ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' is aangegeven;
  3. per erf gelden de volgende regels:
    - ter plaatse van de aanduiding 'vrijstaand', worden de woningen vrijstaand gebouwd;
    - ter plaatse van de aanduiding 'twee-aaneen', worden de woningen twee-aaneen gebouwd;
    - ter plaatse van de aanduiding 'aaneengesloten', worden de woningen aaneengesloten gebouwd;
    - ter plaatse van de aanduiding 'gevellijn' dient de voorgevel van de woningen ter plaatse in of ten hoogste 2 m achter de aangeduide 'gevellijn' te worden gebouwd;
    - ter plaatse van de aanduiding 'kap' mag uitsluitend een dakoverstek worden gebouwd;
    - de goot- en bouwhoogten bedragen niet meer, dan wel niet minder dan ter plaatse is aangeduid;
    - de dakhelling bedraagt niet meer, dan wel niet minder dan ter plaatse is aangeduid, met dien verstande dat de dakhelling niet geldt voor gebouwen of onderdelen daarvan die ten minste 2,5 m (bij overkappingen en carports 1 m) achter de voorgevel van de woning liggen en waarvan de bouwhoogte niet meer bedraagt dan de maximale goothoogte die is toegestaan op het achtererf;
    - in een (deel van een) bouwvlak waar ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage' een maximum bebouwingspercentage is aangegeven, dient dat bebouwingspercentage van het erf in acht te worden genomen, met dien verstande dat de bebouwde oppervlakte van het achtererf niet meer mag bedragen dan 150 m<sup>2</sup>;
  4. in afwijking van het gestelde onder a, sub 3 geldt dat op een afstand van minder dan 3 m van de zijdelingse perceelgrens het bouwen van gebouwen is toegestaan, mits:
    - de goot- en bouwhoogten bedragen niet meer, dan wel niet minder dan ter plaatse is aangeduid;
    - de afstand tot de voorgevel ten minste 2,5 m bedraagt;
    - het bepaalde onder 4 geldt niet voor de aangebouwde zijden van de tot twee aaneen gebouwde woningen en de aaneengesloten woningen;
  5. in afwijking van het bepaalde in sub a, onder 1 is voor de voorgevelbouwrens van een woning een erker toegestaan, met dien verstande dat deze:
    - geen grotere bouwdiepte mag hebben dan 25% van de breedte van de erker;
    - geen grotere goothoogte mag hebben dan 3 m;
    - geen grotere breedte mag hebben dan 60% van de voorgevelbreedte van de woning waartoe

- hij behoort;
  - niet tot gevolg mag hebben dat de afstand van het gebouw tot de aan de weg gelegen bouwperceelgrens minder dan 3,5 m bedraagt.
- b. Voor het bouwen van gebouwen ten behoeve van verkeers- en verblijfsdoeleinden en openbare nutsvoorzieningen gelden de volgende regels:
1. de inhoud bedraagt per gebouw niet meer dan 50 m<sup>3</sup>;
  2. de bouwhoogte bedraagt niet meer dan 3 m.
- c. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en overkappingen gelden de volgende regels:
1. overkappingen ten behoeve van het wonen dienen uitsluitend te worden gebouwd binnen het bouwvlak, met dien verstande dat minimaal 1 m achter de voorgevelrooilijn wordt gebouwd en de bouwhoogte ten hoogste 3 m bedraagt;
  2. per erf mag maximaal één vlaggenmast worden gebouwd met een maximale bouwhoogte van 6 m;
  3. de bouwhoogte van terreinafscheidingen bedraagt voor de voorgevelrooilijn ten hoogste 1 m en daarachter ten hoogste 2,2 m, met dien verstande dat de bouwhoogte op zijerven die grenzen aan een openbare weg (niet zijnde een brandgang tussen twee gebouwen) of openbaar groengebied op een afstand van 1 m of minder uit de perceelgrens ten hoogste 1 m bedraagt;
  4. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt ten hoogste 3 m, met uitzondering van bouwwerken ten behoeve van verkeers- en verblijfsdoeleinden en openbare nutsvoorzieningen, waarvan de bouwhoogte niet meer dan 6 m mag bedragen.

### 16.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen met het oog op het voorkomen van een onevenredige aantasting van de verschijningsvorm van karakteristieke en/of cultuurhistorische panden nadere eisen stellen aan de plaats en afmetingen van gebouwen en andere bouwwerken ten behoeve van het behoud van de karakteristieke en/of cultuurhistorische verschijningsvorm van gebouwen in de omgeving.

### 16.4 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- het bebouwingsbeeld;
- de verkeersveiligheid;

een omgevingsvergunning verlenen ten behoeve van het afwijken van het bepaalde in:

- lid 16.2, sub a, onder 3, 7e bullet:

voor een gehele of gedeeltelijk platte afdekking, dan wel een andere dakhelling;

Bij de toepassing van deze bevoegdheid om af te wijken van de bouwregels middels een omgevingsvergunning dienen de effecten op het woongenot van aangrenzende percelen bij de beoordeling te worden betrokken. Bij de toepassing van deze bevoegdheid dienen de uitgangspunten van het beeldkwaliteitsplan te worden betrokken.

## **Artikel 17 Waarde - Archeologie 2**

### **17.1 Bestemmingsomschrijving**

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

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

- a. Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden uit te voeren over een oppervlakte groter dan 2500 m<sup>2</sup> en dieper dan 40 cm :
  1. het graven (inclusief het leggen van funderingen), ontgronden, afgraven, egaliseren, mengen, diepploegen, ontginnen en ophogen;
  2. het graven of dempen van waterpartijen en watergangen;
  3. het aanbrengen van ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en drainage en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
  4. het verlagen van het waterpeil in gebieden;
  5. het aanbrengen of rooien van bomen en/of houtgewas, waarbij stobben worden verwijderd.
- b. Een omgevingsvergunning als bedoeld onder 17.2, sub a wordt slechts verleend indien de archeologische waarden door de werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden niet onevenredig worden geschaad. Alvorens het bevoegd gezag de omgevingsvergunning verleent, winnen zij advies in bij een daarvoor deskundige en onafhankelijke instantie.
- c. De onder 17.2, sub a bedoelde omgevingsvergunning is niet vereist voor werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden die:
  1. plaatsvinden in of op gronden waarvan op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat er zich ter plekke geen archeologische waarden bevinden;
  2. reeds in uitvoering zijn ten tijde van het van kracht worden van het plan;
  3. het normale onderhoud betreffen;
  4. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende aanlegvergunning;
  5. op archeologisch onderzoek zijn gericht;
  6. plaatsvinden in of op een begraafplaats ten behoeve van het delven van graven.

### **17.3 Wijzigingsbevoegdheid**

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen in die zin dat aan de gronden met de bestemming Waarde – Archeologie 2, deze bestemming wordt ontnomen indien op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat ter plaatse geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn.

## **Artikel 18 Waarde - Boom**

### **18.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Waarde - Boom' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor het behoud, het herstel en/of de ontwikkeling van de levensvatbaarheid en ruimtelijke, monumentale en ecologische betekenis van bomen met dien verstande dat bij de beoordeling van het behoud van de bomen ook rekening wordt gehouden met de gemeentelijke Bomenverordening.

Bestaande gebouwen en bouwwerken zijn binnen de bestemming toegestaan.

### **18.2 Bouwregels**

- a. Op deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.
- b. Op deze gronden mogen geen bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd.
- c. In aanvulling op en in afwijking van het bepaalde onder a en b zijn bestaande gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegestaan.

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

- a. Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegd gezag op de gronden bedoeld in dit artikel de navolgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:
  1. het aanbrengen van boven- en ondergrondse transport-, energie- of communicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties en apparatuur;
  2. het leggen van drainagebuizen;
  3. het aanleggen en verharderen van wegen, paden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
  4. het verlagen, afgraven, ophogen of egaliseren van de bodem en/of gronden;
  5. het wijzigen van de grondwaterstand door bevoeding, (bron)bemaling, drainage of op andere wijze;
  6. het uitvoeren van heiwerkzaamheden of het op andere wijze indrijven van voorwerpen in de grond.
- b. Het onder 18.3, sub a vervatte verbod gelden niet voor werken of werkzaamheden:
  1. betreffende het normale onderhoud en beheer van de gronden;
  2. welke ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan in uitvoering waren; mits het uitvoeren van deze werken en/of werkzaamheden niet de dood of ernstige beschadiging of ontsiering van de boom tot gevolg (kunnen) hebben.
- c. De onder 18.3, sub a genoemde werken en werkzaamheden zijn slechts toelaatbaar indien wordt aangetoond dat het uitvoeren van de werken en/of werkzaamheden de conditie, levensverwachting, groeiplaats en (beeld)kwaliteit van de boom niet worden aangetast.

Ten behoeve van het verlenen van de onder a genoemde omgevingsvergunning dient een bomeneffectanalyse te worden uitgevoerd. De vergunning kan alleen worden afgegeven respectievelijk uitgevoerd indien uit de bomeneffectanalyse blijkt dat de bomen, eventueel na het treffen van maatregelen, duurzaam kunnen worden gehandhaafd. Het bevoegd gezag is tevens bevoegd bij het verlenen van de omgevingsvergunning nadere eisen te stellen ten aanzien van de situering, afmetingen en aard van de verhardingen.

## **Artikel 19 Waterstaat - Bebouwingsvrij**

### **19.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Waterstaat - Bebouwingsvrij' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de bescherming van waterschapsbelangen met de daarbij behorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

### **19.2 Bouwregels**

- a. In afwijking van het bepaalde bij de andere bestemmingen (basisbestemming) mag niet worden gebouwd, anders dan ten behoeve van deze bestemming.
- b. Op deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.
- c. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt dat de bouwhoogte niet meer dan 2 m bedraagt.

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

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 19.2 en toestaan dat de in de basisbestemming genoemde gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd, mits vooraf advies wordt ingewonnen bij de beheerder van de watergang.



## **Hoofdstuk 3 Algemene regels**

### **Artikel 20 Anti-dubbeltelbepaling**

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 21    Algemene gebruiksregels**

Onder strijdig gebruik wordt begrepen het gebruik dat afwijkt van de bestemmingsomschrijvingen, waaronder in elk geval wordt begrepen het (zelfstandig) bewonen van vrijstaande gebouwen, niet zijnde woningen.

## **Artikel 22 Algemene afwijkingsregels**

### **22.1 Afwijkingsbevoegdheid**

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen ten behoeve van een afwijking van:

- a. het bepaalde in het plan en toestaan dat het beloop of profiel van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid en/of -intensiteit daartoe aanleiding geven;
- b. het bepaalde in het plan en toestaan dat bestemmings of bouwgrenzen worden overschreden indien een meetverschil daartoe aanleiding geeft.

### **22.2 Voorwaarden**

De onder 22.1 bedoelde omgevingsvergunning mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van:

- de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- het bebouwingsbeeld;
- de brandveiligheid;
- de verkeersveiligheid.

### **22.3 Toetsingscriteria**

Bij de toepassing van deze afwijkingsbevoegdheid dienen onder andere effecten op het woongenot van aangrenzende percelen, de milieuhinder, de mate van verkeersaantrekkende, bij de beoordeling te worden betrokken.

## Artikel 23 Overige regels

- a. Indien de (wijziging van de) omvang, het bouwen van en/of de bestemming van een gebouw danwel het terrein daartoe aanleiding geeft, moet ten behoeve van het parkeren of het stallen van auto's in voldoende mate ruimte zijn aangebracht, conform Bijlage 3 Parkeernormering, op eigen terrein in, op of onder het gebouw, dan wel op of onder het onbebouwde terrein dat bij dat gebouw danwel die functie behoort.
- b. De onder a bedoelde ruimte voor het parkeren van auto's moet afmetingen hebben die zijn afgestemd op gangbare personenauto's. Aan deze wordt geacht te zijn voldaan:
  1. indien de afmetingen van bedoelde parkeerruimten ten minste 1,8 m bij 5 m en ten hoogste 3,25 m bij 6 m bedragen;
  2. indien de afmetingen van een gereserveerde parkeerruimte voor een gehandicapte - voorzover die ruimte niet in de lengterichting aan een trottoir grenst - ten minste 3,50 m bij 5 m bedragen.
- c. Indien de bestemming van een gebouw aanleiding geeft tot een te verwachten behoefte aan ruimte voor het laden of lossen van goederen, moet in deze behoefte in voldoende mate zijn voorzien aan, in of onder dat gebouw, dan wel op of onder het onbebouwde terrein dat bij dat gebouw behoort.
- d. Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde onder a en c:
  1. indien het voldoen aan die bepalingen op overwegende bezwaren stuit; of:
  2. voor zover op andere redelijke wijze in de nodige parkeer- of stallingruimte, dan wel laad- of losruimte wordt voorzien.

## Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

### Artikel 24 Overgangsrecht

#### 24.1 Overgangsrecht bouwwerken

- a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel kan worden gebouwd krachtens een 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 tenietgaan 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 tenietgegaan.
- b. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het eerste lid een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%.
- c. Het eerste lid is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

#### 24.2 Overgangsrecht gebruik

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

**Artikel 25 Slotregel**

Deze regels worden aangehaald als 'Regels van het bestemmingsplan Bentelo'.

Aldus vastgesteld in de raadsvergadering van.....

Griffier,

Voorzitter,