

Waardenburg-West

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1	Inleidende regels	3
Artikel 1	Begrippen	3
Artikel 2	Wijze van meten	8
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels	9
Artikel 3	Agrarisch	9
Artikel 4	Bedrijf	11
Artikel 5	Bos	14
Artikel 6	Kantoor	16
Artikel 7	Maatschappelijk	18
Artikel 8	Tuin	20
Artikel 9	Verkeer	21
Artikel 10	Water	22
Artikel 11	Wonen	23
Artikel 12	Waarde - Archeologie 2	27
Artikel 13	Waarde - Archeologie 3	29
Artikel 14	Waarde - Archeologie 4	30
Artikel 15	Waterstaat - Waterkering	31
Hoofdstuk 3	Algemene regels	32
Artikel 16	Anti-dubbeltelregel	32
Artikel 17	Algemene bouwregels	33
Artikel 18	Algemene gebruiksregels	34
Artikel 19	Algemene aanduidingsregels	35
Artikel 20	Algemene afwijkingsregels	36
Artikel 21	Algemene wijzigingsregels	37
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels	41
Artikel 22	Overgangsrecht	41
Artikel 23	Slotregel	42
Bijlagen		43
Bijlage 1	Staat van bedrijfsactiviteiten	

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze planregels wordt verstaan onder:

1.1 plan:

het bestemmingsplan 'Waardenburg-West' van de gemeente Neerijnen.

1.2 bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0304.BPwaardenburgwest-1303 met de bijbehorende regels en bijlagen.

1.3 aanbouw:

een aan het hoofdgebouw gebouwd gebouw, bestaande uit één bouwlaag -gemeten vanaf het peil-, dat bouwkundig ondergeschikt is aan het hoofdgebouw en in functioneel opzicht deel uitmaakt van het hoofdgebouw.

1.4 aanduiding:

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

1.5 aan-huis-verbonden beroep:

een (para)medisch, juridisch, administratief, therapeutisch, verzorgend, ontwerptechnisch, kunstzinnig of daarmee gelijk te stellen beroep of bedrijf dat, in een woonruimte wordt uitgeoefend, inclusief ondergeschikte productiegebonden detailhandel.

1.6 archeologisch deskundige:

De provinciaal of gemeentelijk archeoloog of een andere door het college van burgemeester en wethouders aan te wijzen deskundige op het gebied van archeologie.

1.7 archeologisch monument:

Terrein dat op basis van de Monumentenwet 1988 is aangewezen als beschermd archeologisch monument.

1.8 archeologisch onderzoek:

Onder archeologisch onderzoek wordt verstaan het verrichten van een archeologische opgraving, in de zin van de KNA. Een archeologisch onderzoek mag enkel worden verricht door een dienst, bedrijf of instelling erkend door het College voor de Archeologische Kwaliteit (CvAK), beschikkend over een opgravingsvergunning ex artikel 39 van de Monumentenwet en werkend volgens de Kwaliteitsnorm voor de Nederlandse Archeologie (KNA).

1.9 archeologische verwachting:

De aan een gebied toegekende verwachting in verband met de kans op het voorkomen van archeologische relictten.

1.10 archeologische waarde:

De aan een gebied toegekende waarde in verband met de in dat gebied voorkomende archeologische relictten.

1.11 bebouwing:

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

1.12 bebouwingspercentage:

een op de verbeelding of in de planregels aangegeven percentage, dat de grootte aangeeft van het deel van het bouwperceel, dat ten hoogste mag worden bebouwd.

1.13 bedrijf:

een inrichting of instelling gericht op het bedrijfsmatig voortbrengen, vervaardigen, bewerken, opslaan, installeren en/of herstellen van goederen dan wel het bedrijfsmatig verlenen van diensten, aan huis verbonden beroepen daaronder niet begrepen.

1.14 bedrijfswoning:

een woonruimte 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.

1.15 bijgebouw:

een niet voor bewoning bestemd, vrijstaand of aangebouwd gebouw, dat zowel bouwkundig als functioneel ondergeschikt is aan het hoofdgebouw en ten dienste staat van het hoofdgebouw.

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 bouwlaag:

een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke bouwhoogte liggende vloeren is begrensd.

1.18 bouwperceel:

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

1.19 bouwvlak:

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

1.20 bouwwerk:

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

1.21 detailhandel:

het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen het uitstellen ten verkoop, het verkopen of bewaren van goederen aan diegenen die deze goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit; dienstverlening door een horecabedrijf wordt hieronder niet begrepen.

1.22 dienstverlening:

het bedrijfsmatig verlenen van diensten, waarbij het publiek rechtstreeks (al dan niet via een balie) te woord wordt gestaan en geholpen.

1.23 dijkwoning:

een woning, die geheel of gedeeltelijk in het talud van een dijk is gebouwd.

1.24 extensieve dagrecreatie:

recreatieve activiteit, zoals het bewandelen van hazenpaadjes, die plaats vindt binnen een periode van een uur voor zonsopgang tot een uur na zonsondergang.

1.25 gebouw:

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

1.26 hoofdgebouw:

een gebouw dat op een bouwperceel door zijn ligging, constructie, afmetingen en functie dan wel gelet op de bestemming als het belangrijkste gebouw valt aan te merken.

1.27 horecabedrijf:

een bedrijf of instelling gericht op het verstrekken van logies en van maaltijden en spijzen of van dranken, met daaraan ondergeschikt het exploiteren van zaalruimten inclusief de daarbij behorende terrassen, zoals een hotel, restaurant, afhaalcentrum, cafetaria of café.

1.28 inrichting:

elke door de mens bedrijfsmatig, of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was, ondernomen bedrijvigheid die binnen een zekere begrenzing pleegt te worden verricht.

1.29 kantoor:

het bedrijfsmatig verlenen van diensten waarbij het publiek niet of slechts in ondergeschikte mate rechtstreeks te woord wordt gestaan en geholpen.

1.30 maaiveld:

de bovenkant van het aansluitende afgewerkte terrein dat een bouwwerk omgeeft, met dien verstande dat in geaccidenteerd terrein het gemiddelde van die bovenkanten wordt aangehouden.

1.31 maatschappelijke en culturele voorzieningen:

educatieve, culturele, sociaal-medische en levensbeschouwelijke voorzieningen, voorzieningen ten behoeve van sport en sportieve recreatie en voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening en daarmee gelijk te stellen sectoren, met ondergeschikte horeca ten dienste van deze voorzieningen.

1.32 maatschappelijke voorzieningen:

educatieve, sociaal-medische en levensbeschouwelijke voorzieningen, voorzieningen ten behoeve van sport en sportieve recreatie en voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening en daarmee gelijk te stellen sectoren, met ondergeschikte horeca ten dienste van deze voorzieningen.

1.33 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).

1.34 omgevingsvergunning voor het afwijken:

omgevingsvergunning voor het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met dit plan met toepassing van de in dit plan opgenomen regels inzake afwijking, op grond van artikel 2.1 lid 1 onder c jo. artikel 2.12 lid 1 sub a onder 1 van de Wabo.

1.35 omgevingsvergunning voor het bouwen:

omgevingsvergunning voor het bouwen van een bouwwerk, op grond van artikel 2.1 lid 1 onder a van de Wabo.

1.36 omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheid:

omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheid, op grond van artikel 2.1 lid 1 onder b van de Wabo.

1.37 risicovolle inrichting:

- a. een inrichting bij welke ingevolge het Besluit externe veiligheid inrichtingen een grenswaarde, richtwaarde voor het risico c.q. een risico-afstand moet worden aangehouden bij het in het bestemmingsplan toelaten van kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten;
- b. een Amvb-inrichting waarvoor krachtens artikel 8.40 van de Wet Milieubeheer regels gelden met betrekking tot minimaal aan te houden afstanden bij de opslag en/of het gebruik van gevaarlijke stoffen.

1.38 schuurwoning:

een woning, bestaande uit één bouwlaag met kap, waarbij de maximale maatvoering voor de goothoogte 3 meter en voor de nokhoogte 7 meter bedraagt, met de uiterlijke verschijningsvorm van een schuur.

1.39 seksinrichting:

een inrichting, bestaande uit een of meer voor publiek toegankelijke besloten ruimten, waarin bedrijfsmatig of op een daarmee vergelijkbare wijze, seksuele handelingen worden verricht of vertoningen van erotisch-pornografische aard plaatsvinden; onder een hiervoor bedoelde inrichting worden in elk geval verstaan: een bordeel, seksbioscoop, seksautomatenhal, sekstheater, parenclub en erotische massagesalon, al of niet in combinatie met elkaar.

1.40 terras:

een voor het publiek toegankelijk onbebouwd, onoverdekt, buitenterrein dat onderdeel uitmaakt van een (horeca) bedrijf.

1.41 voorgevelrooilijn:

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

1.42 woonruimte:

een besloten ruimte, die al dan niet tezamen met één of meer andere ruimten, bestemd is voor de bewoning door één huishouden.

1.43 woon-werk-woning:

een gebouw waarin wonen plaats vindt in combinatie met aan-huis-verbonden beroepsmatige en bedrijfsmatige activiteiten uit categorie 1 of 2 van de Staat van bedrijfsactiviteiten in een grotere omvang dan op grond van de bestemmingsregels is toegestaan bij woningen;

hieronder wordt ook begrepen het gebruik ten behoeve van atelier, kantoor, dienstverlening, showrooms of maatschappelijke voorzieningen en een kleinschalige voorziening ten behoeve van kinderopvang.

Hieronder wordt in ieder geval niet verstaan: een detailhandelsvestiging (uitgezonderd een beperkte verkoop ondergeschikt aan de uitoefening van beroeps- en bedrijfsmatige activiteiten), een afhaalzaak, een horecabedrijf, een belhuis en een (raam)prostitutiebedrijf.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij de toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 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.

2.2 bebouwd oppervlak van een bouwperceel:

de oppervlakte van alle op een bouwperceel aanwezige bouwwerken tezamen.

2.3 bebouwingspercentage:

het oppervlak dat met bouwwerken is bebouwd, uitgedrukt in procenten van de oppervlakte van het bouwperceel, voor zover dat is gelegen binnen de bestemming, of binnen een in de planregels nader aan te duiden gedeelte van die bestemming.

2.4 breedte, diepte c.q. lengte van een bouwwerk:

tussen de buitenwerkse hoofdgevelvlakken en/of de harten van gemeenschappelijke scheidingsmuren.

2.5 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.

2.6 inhoud van een bouwwerk:

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

2.7 inhoud van bouwwerk bij dijkwoning:

Voor dijkwoningen geldt dat ter bepaling van de inhoud van een bouwwerk alleen het zichtbare deel gemeten wordt: bepaal de twee lijnen ter plaatse waar de zijgevels overgaan in het grondlichaam. Het zichtbare deel van het bouwwerk wordt gevormd door het deel van het bouwwerk dat zich bevindt boven het vlak dat door deze twee lijnen loopt.

2.8 bouwhoogte van een bouwwerk:

vanaf het peil verticaal 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.

2.9 oppervlakte van een bouwwerk:

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

2.10 peil:

- a. voor bouwwerken, waarvan de hoofdtoegang onmiddellijk aan de weg grenst: de hoogte van die weg ter plaatse van de hoofdtoegang vermeerderd met 0,20 m;
- b. indien uit-, aan- en bijgebouwen aan de achtergevel bij een dijkwoning worden gebouwd, wordt als peil beschouwd de gemiddelde hoogte van het aanliggend afgewerkt terrein grenzend aan de achtergevel;
- c. in andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het aansluitende maaiveld of het afgewerkte bouwterrein vermeerderd met 0,20 m.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Agrarisch

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Agrarisch' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. grondgebonden agrarische bedrijven;
- b. de uitoefening van agrarische activiteiten;
- c. één bedrijfswoning ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning';
- d. extensieve dagrecreatie;
- e. tuinen, erven en verhardingen;
- f. parkeervoorzieningen;
- g. groenvoorzieningen;
- h. nutsvoorzieningen;
- i. water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Bedrijfsgebouwen

Voor het bouwen van bedrijfsgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. Gebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd.
- b. De goothoogte mag niet meer bedragen dan 4,5 m, met dien verstande dat voor 25% van het bouwvlak de goothoogte maximaal 6,5 m mag bedragen.
- c. De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 9 m.
- d. Het bebouwingspercentage mag niet meer bedragen dan 80%.

3.2.2 Bedrijfswoningen

Bedrijfswoningen mogen uitsluitend worden gebouwd, mits voldaan is aan de volgende voorwaarden:

- a. De woning mag uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning' worden gebouwd.
- b. De voorgevel van de bedrijfswoning moet worden gesitueerd in de naar de openbare weg gelegen aanduidingsgrens van de aanduiding 'bedrijfswoning' dan wel op een afstand van maximaal 2,5 m daarachter.
- c. Per aanduiding 'bedrijfswoning' is één bedrijfswoning vrijstaand dan wel opgenomen in de bedrijfsbebouwing toegestaan, onder de volgende voorwaarden:
 1. De bedrijfswoning mag uitsluitend binnen de aanduiding 'bedrijfswoning' worden gebouwd.
 2. De goothoogte mag niet meer bedragen dan 3 m.
 3. De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 7 m.
 4. De inhoud van de bedrijfswoning mag niet meer bedragen dan 600 m³.

3.2.3 Bijbehorende bouwwerken

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

- a. Bijgebouwen dienen op een afstand van ten minste 3 m achter de voorgevellijn van het hoofdgebouw te worden gebouwd.
- b. De maximale gezamenlijke oppervlakte van bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 60 m².
- c. De goothoogte van vrijstaande bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 3 m.
- d. De bouwhoogte van bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 4,5 m.

3.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden gebouwd.
- b. De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, achter de voorgevelrooilijn mag niet meer dan 2 m bedragen, met dien verstande dat:
 1. de bouwhoogte van erfafscheidingen 2,5 meter mag bedragen;
 2. de bouwhoogte van pergola's niet meer dan 2,5 m mag bedragen;
 3. de bouwhoogte van kinderspeelwerktuigen niet meer dan 3 m mag bedragen;
 4. de bouwhoogte van verlichtingsarmaturen, antennes en vlaggenmasten niet meer dan 6 m mag bedragen;
 5. de bouwhoogte van bedrijfsinstallaties niet meer dan 8 m mag bedragen.
- c. De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, vóór de voorgevelrooilijn mag niet meer dan 1 m bedragen, met dien verstande dat:
 1. de bouwhoogte van pergola's niet meer dan 2,5 m mag bedragen;
 2. de bouwhoogte van maximaal één vrijstaande reclamemast per bouwperceel niet meer dan 2 m mag bedragen;
 3. de bouwhoogte van verlichtingsarmaturen, antennes en vlaggenmasten niet meer dan 6 m mag bedragen.

3.3 Nadere eisen

Het bevoegd gezag kan nadere eisen stellen aan de plaats en afmeting van de bebouwing, ten behoeve van:

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

3.4 Specifieke gebruiksregels

3.4.1 Algemeen

Het is niet toegestaan de in deze bestemming begrepen gronden en de daarop voorkomende opstallen te gebruiken of in gebruik te geven of te laten voor een doel of op een wijze strijdig met deze bestemming, waaronder tevens risicovolle inrichtingen worden verstaan.

3.4.2 Be- en/of verwerken van goederen en producten

Het is niet toegestaan de gronden en opstallen te gebruiken voor het bedrijfsmatig vervaardigen, verwerken of herstellen van goederen en/of be- of verwerken van producten, tenzij sprake is van het be- en verwerken (o.a. verkoopklaar maken) van agrarische producten afkomstig van het eigen agrarisch bedrijf.

3.4.3 Bijgebouwen als zelfstandige woning en afhankelijke woonruimte

Het is niet toegestaan de (vrijstaande) bijbehorende bouwwerken bij bedrijfswoningen te gebruiken als zelfstandige woning en als afhankelijke woonruimte.

Artikel 4 **Bedrijf**

4.1 **Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bedrijven van categorie 1 en 2 uit de Staat van Bedrijfsactiviteiten ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 2';
- b. een autobedrijf met spuitinrichting, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - autospuitinrichting';
- c. de verkoop van microcars, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van detailhandel - microcars';
- d. kantoren ondergeschikt aan de in 4.1 onder a. genoemde functies;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'waterberging': tevens voorzieningen voor waterzuivering, infiltratie en waterberging, waaronder wadi's en infiltratiegebieden;
- f. bedrijfswoningen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning';
- g. bij deze bestemming behorende voorzieningen zoals groenvoorzieningen, water, waterhuishoudkundige voorzieningen, langzaamverkeersroutes, nutsvoorzieningen en parkeervoorzieningen.

4.2 **Bouwregels**

4.2.1 Bedrijfsgebouwen

Voor het bouwen van bedrijfsgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. Gebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd, met dien verstande dat minimaal 3 meter uit de aan de zij- en achterkant gelegen perceelgrens gebouwd dient te worden.
- b. De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte (m)' is aangegeven.
- c. Het bebouwingspercentage mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage (%)' is aangegeven, indien er geen bebouwingspercentage is aangegeven mag het gehele bouwvlak worden bebouwd.

4.2.2 Bedrijfswoningen

Bedrijfswoningen mogen uitsluitend worden gebouwd, mits voldaan is aan de volgende voorwaarden:

- a. De woning mag uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning' worden gebouwd.
- b. De voorgevel van de bedrijfswoning moet worden gesitueerd in de naar de openbare weg gelegen aanduidingsgrens van de aanduiding 'bedrijfswoning' dan wel op een afstand van maximaal 2,5 m daarachter.
- c. Per aanduiding 'bedrijfswoning' is één bedrijfswoning vrijstaand dan wel opgenomen in de bedrijfsbebouwing toegestaan, onder de volgende voorwaarden:
 1. De bedrijfswoning mag uitsluitend binnen de aanduiding 'bedrijfswoning' worden gebouwd.
 2. De goothoogte mag niet meer bedragen dan 4 meter;
 3. De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 7 meter;
 4. De inhoud van de bedrijfswoning mag niet meer bedragen dan 600 m³.

4.2.3 Bijbehorende bouwwerken

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

- a. Bijgebouwen dienen op een afstand van ten minste 3 m achter de voorgevellijn van het hoofdgebouw te worden gebouwd.
- b. De maximale gezamenlijke oppervlakte van bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 60 m².

- c. De goothoogte van vrijstaande bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 3 m.
- d. De bouwhoogte van bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 4,5 m.

4.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden gebouwd.
- b. De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, achter de voorgevelrooilijn mag niet meer dan 2 m bedragen, met dien verstande dat:
 - 1. de bouwhoogte van erfafscheidingen 2,5 meter mag bedragen;
 - 2. de bouwhoogte van pergola's niet meer dan 2,5 m mag bedragen;
 - 3. de bouwhoogte van kinderspeelwerktuigen niet meer dan 3 m mag bedragen;
 - 4. de bouwhoogte van verlichtingsarmaturen, antennes en vlaggenmasten niet meer dan 6 m mag bedragen;
 - 5. de bouwhoogte van bedrijfsinstallaties niet meer dan 8 m mag bedragen.
- c. De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, vóór de voorgevelrooilijn mag niet meer dan 1 m bedragen, met dien verstande dat:
 - 1. de bouwhoogte van pergola's niet meer dan 2,5 m mag bedragen;
 - 2. de bouwhoogte van maximaal één vrijstaande reclamemast per bouwperceel niet meer dan 2 m mag bedragen;
 - 3. de bouwhoogte van verlichtingsarmaturen, antennes en vlaggenmasten niet meer dan 6 m mag bedragen.

4.3 Nadere eisen

Het bevoegd gezag kan nadere eisen stellen aan de plaats en afmeting van de bebouwing, ten behoeve van:

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

4.4 Specifieke gebruiksregels

4.4.1 Parkeren

Bij het oprichten van gebouwen of het veranderen in gebruik dient de inrichting van elk perceel zodanig te zijn dat voldoende ruimte aanwezig is om zowel het parkeren als het eventueel laden en lossen op eigen terrein te kunnen afwickelen. Op eigen terrein dient voorzien te zijn in voldoende parkeeraccommodatie.

4.4.2 Verboden gebruik

Het is verboden de in deze bestemming begrepen gronden en de daarop voorkomende opstallen te gebruiken of in gebruik te geven of te laten voor een doel of op een wijze strijdig met deze bestemming. Daaronder wordt het volgende in elk geval verstaan:

- a. risicovolle inrichtingen;
- b. geluidszoneringsplichtige inrichtingen;
- c. detailhandel anders dan in volumineuze goederen, met uitzondering van detailhandel als nevenassortiment ten dienste van en ondergeschikt aan de functie genoemd in 4.1 onder a met een maximum van 30% van het b.v.o.;
- d. kantoren, behoudens kantoren als onzelfstandig onderdeel van een ter plaatse aanwezig bedrijf. Per bedrijf mag het kantoorvloeroppervlak niet meer bedragen dan 50% van het totale bedrijfsvloeroppervlak, met een maximum van 500 m²;
- e. wonen, behoudens ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning'.

4.5 Afwijken van de gebruiksregels

4.5.1 Milieucategorie

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in 4.1 onder a, om bedrijven van categorie 1 en 2 toe te laten die niet in de Staat van bedrijfsactiviteiten zijn genoemd, met dien verstande dat risicovolle inrichtingen en geluidzoneringsplichtige inrichtingen niet zijn toegestaan.

4.5.2 Voorwaarden

De omgevingsvergunning als bedoeld in 4.5.1 wordt uitsluitend verleend indien:

- a. het doel en de uitgangspunten van het plan niet onevenredig worden aangetast;
- b. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken niet onevenredig worden aangetast.

4.6 Wijzigingsbevoegdheid

Het bevoegd gezag is bevoegd het plan te wijzigen en de aanduidingen 'specifieke vorm van bedrijf - autospuitinrichting' en 'specifieke vorm van detailhandel - microcars' te verwijderen en de gronden te bestemmen voor 'Bedrijf' zonder de functieaanduiding.

Artikel 5 Bos

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bos' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. houtproductie;
- b. bescherming, instandhouding en verbetering van de landschappelijke, cultuurhistorische en natuurlijke waarden;
- c. water.

5.2 Bouwregels

Op de in lid 5.1 bedoelde gronden mogen geen gebouwen en geen bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd.

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

5.3.1 Verbod

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning (voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden) de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het ontginnen, bodemverlagen, afgraven, ophogen en egaliseren van gronden;
- b. het aanbrengen van ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
- c. het graven en/of dempen van sloten en het door afwateren, ontwateren of afdammen wijzigen van de grondwaterstand;
- d. het leggen van drainagebuizen;
- e. het vellen of rooien van houtopstanden, met dien verstande, dat geen omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden is vereist voor het vellen of rooien van:
 1. houtopstanden, die deel uitmaken van bosbouwondernemingen, die als zodanig bij het Bosschap geregistreerd staan, tenzij de houtopstand een zelfstandige eenheid vormt en ofwel geen grotere oppervlakte beslaat dan 10 are, ofwel in geval van rijbeplanting, gerekend over het totale aantal rijen, niet meer bomen omvat dan 20;
 2. houtopstanden op erven en in tuinen.
- f. het verrichten van onderzoeks- en exploitatieboringen ten behoeve van de winning van delfstoffen, water en andere bodemschatten;
- g. het veroorzaken van ontploffingen in de grond;
- h. het aanleggen of verharderen van paden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen, met een oppervlakte van meer dan 100 m².

5.3.2 Uitzondering op verbod

Het onder 5.3.1 van dit artikel bedoelde verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden, die het normale onderhoud, gebruik en beheer betreffen of die reeds in uitvoering waren op het tijdstip van het van kracht worden van het bestemmingsplan.

5.3.3 Weigeringsgrond

De omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden wordt geweigerd, indien door de uitvoering van de aldaar genoemde werken of werkzaamheden, danwel door de daarvan direct of indirect te verwachten gevolgen de onder 3.4.1 bedoelde landschappelijke, cultuurhistorische en natuurlijke waarden in onevenredige mate worden of kunnen worden aangetast.

5.3.4 Voorwaarden

Aan de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden kan de voorwaarde worden verbonden dat wordt herplant, indien door herplant een bijdrage wordt geleverd aan het behoud van de kleinschaligheid van het landschap.

Artikel 6 Kantoor

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Kantoor' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. zelfstandige kantoren;
- b. tuinen en erven;
- c. aan de functie onder a. gebonden parkeervoorzieningen;
- d. aan de hoofdfunctie ondergeschikte verkeersvoorzieningen;
- e. groenvoorzieningen en water.

6.2 Bouwregels

6.2.1 Hoofdgebouwen

Op de in lid 6.1 bedoelde gronden mogen hoofdgebouwen ten dienste van de bestemming worden gebouwd, met dien verstande dat:

- a. Gebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- b. Het bouwvlak mag volledig worden bebouwd;
- c. De goot- en bouwhoogte mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte (m)' is aangegeven.

6.2.2 Bijbehorende bouwwerken

Op de in lid 6.1 bedoelde gronden mogen bijbehorende bouwwerken worden gebouwd, met dien verstande dat:

- a. Bijbehorende bouwwerken zijn alleen toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen'.
- b. Het aanduidingsvlak 'bijgebouwen' mag volledig worden bebouwd.
- c. De bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte (m)' is aangegeven.

6.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Op de in lid 6.1 bedoelde gronden mogen bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd, met dien verstande dat:

- a. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden gebouwd.
- b. De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, achter de voorgevelrooilijn mag niet meer dan 2 m bedragen, met dien verstande dat:
 1. de bouwhoogte van erfafscheidingen 2,5 meter mag bedragen;
 2. de bouwhoogte van pergola's niet meer dan 2,5 m mag bedragen;
 3. de bouwhoogte van verlichtingsarmaturen, antennes en vlaggenmasten niet meer dan 6 m mag bedragen;
 4. de bouwhoogte van bedrijfsinstallaties niet meer dan 8 m mag bedragen.
- c. De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, vóór de voorgevelrooilijn mag niet meer dan 1 m bedragen, met dien verstande dat:
 1. de bouwhoogte van pergola's niet meer dan 2,5 m mag bedragen;
 2. de bouwhoogte van maximaal één vrijstaande reclamemast per bouwperceel niet meer dan 2 m mag bedragen;
 3. de bouwhoogte van verlichtingsarmaturen, antennes en vlaggenmasten niet meer dan 6 m mag bedragen.

6.3 Nadere eisen

Het bevoegd gezag kan nadere eisen stellen aan de plaats en afmeting van de bebouwing, ten behoeve van:

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

6.4 Specifieke gebruiksregels

6.4.1 Parkeren

Bij het oprichten van gebouwen of het veranderen in gebruik dient de inrichting van elk perceel zodanig te zijn dat voldoende ruimte aanwezig is om zowel het parkeren als het eventueel laden en lossen op eigen terrein te kunnen afwickelen. Op eigen terrein dient voorzien te zijn in voldoende parkeeraccommodatie.

6.4.2 Verboden gebruik

Het is verboden de in deze bestemming begrepen gronden en de daarop voorkomende opstallen te gebruiken of in gebruik te geven of te laten voor een doel of op een wijze strijdig met deze bestemming. Daaronder wordt het volgende in elk geval verstaan:

- a. risicovolle inrichtingen;
- b. geluidszoneringsplichtige inrichtingen;
- c. detailhandel;
- d. wonen.

Artikel 7 Maatschappelijk

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Maatschappelijk' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. maatschappelijke en culturele voorzieningen;
- b. ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding - reclamemast' een reclamemast;
- c. tuinen en erven;
- d. aan de functie onder a. gebonden parkeervoorzieningen;
- e. aan de hoofdfunctie ondergeschikte verkeersvoorzieningen;
- f. groenvoorzieningen en water.

7.2 Bouwregels

7.2.1 Hoofdgebouwen

Op de in lid 7.1 bedoelde gronden mogen hoofdgebouwen ten dienste van de bestemming worden gebouwd, met dien verstande dat:

- a. Gebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd.
- b. De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte (m)' is aangegeven.

7.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Op de in lid 7.1 bedoelde gronden mogen bijbehorende bouwwerken worden gebouwd, met dien verstande dat:

- a. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden gebouwd.
- b. De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, achter de voorgevelrooilijn mag niet meer dan 2 m bedragen, met dien verstande dat:
 1. de bouwhoogte van erfafscheidingen 2,5 meter mag bedragen;
 2. de bouwhoogte van pergola's niet meer dan 2,5 m mag bedragen;
 3. de bouwhoogte van kinderspeelwerktuigen niet meer dan 3 m mag bedragen;
 4. de bouwhoogte van verlichtingsarmaturen, antennes en vlaggenmasten niet meer dan 6 m mag bedragen;
 5. de bouwhoogte van bedrijfsinstallaties niet meer dan 8 m mag bedragen;
 6. De bouwhoogte van de reclamemast ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding - reclamemast' bedraagt 25 m;
- c. De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, vóór de voorgevelrooilijn mag niet meer dan 1 m bedragen, met dien verstande dat:
 1. de bouwhoogte van pergola's niet meer dan 2,5 m mag bedragen;
 2. de bouwhoogte van maximaal één vrijstaande reclamemast per bouwperceel niet meer dan 2 m mag bedragen;
 3. de bouwhoogte van verlichtingsarmaturen, antennes en vlaggenmasten niet meer dan 6 m mag bedragen.

7.3 Nadere eisen

Het bevoegd gezag kan nadere eisen stellen aan de plaats en afmeting van de bebouwing, ten behoeve van:

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

7.4 Specifieke gebruiksregels

7.4.1 Parkeren

Bij het oprichten van gebouwen of het veranderen in gebruik dient de inrichting van elk perceel zodanig te zijn dat voldoende ruimte aanwezig is om zowel het parkeren als het eventueel laden en lossen op eigen terrein te kunnen afwickelen. Op eigen terrein dient voorzien te zijn in voldoende parkeeraccommodatie.

7.4.2 Verboden gebruik

Het is verboden de in deze bestemming begrepen gronden en de daarop voorkomende opstallen te gebruiken of in gebruik te geven of te laten voor een doel of op een wijze strijdig met deze bestemming. Daaronder wordt het volgende in elk geval verstaan:

- a. risicovolle inrichtingen;
- b. geluidszoneringsplichtige inrichtingen;
- c. detailhandel;
- d. wonen.

Artikel 8 Tuin

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. tuinen, behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen;
- b. erkers, behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen;
- c. verhardingen voor in- en uitritten;
- d. water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

8.2 Bouwregels

8.2.1 Gebouwen

Op deze gronden mogen uitsluitend erkers worden gebouwd ten behoeve van de aangrenzende hoofdgebouwen. Hiervoor gelden de volgende bepalingen:

- a. De horizontale diepte van een erker mag niet meer bedragen dan 1,5 m.
- b. De erker mag over ten hoogste 50% van de breedte van de naar de weg gekeerde gevel van het hoofdgebouw worden gebouwd.
- c. De bouwhoogte van de erker mag niet meer bedragen dan de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw.

8.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. Op de gronden gelegen achter de voorgevelrooilijn mag de bouwhoogte maximaal 2 m bedragen, met uitzondering van:
 1. pergola's waarvan de bouwhoogte maximaal 2,50 m mag bedragen;
 2. kinderspeelwerktuigen waarvan de bouwhoogte maximaal 3 m mag bedragen;
 3. verlichtingsarmaturen, antennes en vlaggenmasten (met uitsluiting van reclamemasten), waarvan de bouwhoogte maximaal 5 m mag bedragen.
- b. Op de gronden gelegen vóór de voorgevelrooilijn mag de bouwhoogte maximaal 1 m bedragen, met uitzondering van:
 1. pergola's waarvan de bouwhoogte maximaal 2,50 m mag bedragen;
 2. overig tuinmeubilair (zoals genoemd in de Woningwet), waarvan de bouwhoogte maximaal 2 m mag bedragen;
 3. verlichtingsarmaturen, antennes en vlaggenmasten (met uitzondering van reclamemasten), waarvan de bouwhoogte maximaal 5 m mag bedragen.

Artikel 9 Verkeer

9.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. voorzieningen voor verkeer en verblijf;
- b. parkeervoorzieningen;
- c. groenvoorzieningen;
- d. speelvoorzieningen;
- e. water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

9.2 Bouwregels

9.2.1 Gebouwen

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

9.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. De bouwhoogte van palen, masten en portalen voor geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer mag niet meer bedragen dan 10 m.
- b. De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 3 m.

Artikel 10 Water

10.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. waterstaatkundige doeleinden ten behoeve van waterbeheersing en waterberging;
 - b. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
 - c. kunstwerken;
- alsmede daaraan ondergeschikt:
- d. groenvoorzieningen.

10.2 Bouwregels

10.2.1 Gebouwen

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

10.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 3 m.

Artikel 11 Wonen

11.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen;
- b. een woon-werk-woning, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - woonwerk';
- c. tevens een autohandel ondergeschikt aan de woonfunctie, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van detailhandel - autohandel', met dien verstande dat maximaal 40% van de bebouwing voor de autohandel mag worden gebruikt;
- d. tevens een dakbedekkingsbedrijf ondergeschikt aan de woonfunctie, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - bedrijf aan huis dakbedekking';
- e. aan-huis-verbonden beroepen;
- f. tuinen, erven en verhardingen;
- g. water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

11.2 Bouwregels

11.2.1 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. Ter plaatse van de aanduiding 'twee-aaneen' of 'vrijstaand' mag uitsluitend het aangeduide type worden gebouwd.
- b. Hoofdgebouwen dienen binnen het aangeduide bouwvlak worden gebouwd.
- c. De voorgevel moet worden gesitueerd in de voorgevelrooilijn dan wel op een afstand van niet meer dan 2,5 m daarachter.
- d. De goot- en bouwhoogte van een gebouw mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte (m)' is aangegeven.
- e. De afstand van een hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelsgrenzen ter plaatse van de specifieke aanduiding:
 1. 'vrijstaand' mag aan beide zijden niet minder dan 3 m bedragen;
 2. 'twee-aaneen' mag aan één zijde niet minder dan 2,5 m bedragen.

11.2.2 Woon-werk-woningen

Voor het bouwen van woon-werk-woningen gelden de volgende bepalingen:

- a. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - woonwerk' is één woon-werk-woning toegestaan.
- b. De woon-werk-woning dient
- c. De oppervlakte van de woning minimaal 60 m² en maximaal 100 m² bedraagt.
- d. De goot- en bouwhoogte van de woning niet meer dan respectievelijk 4 m en 8 m bedraagt.
- e. De oppervlakte van het bedrijf minimaal 140 m² en maximaal 400 m² bedraagt.
- f. De goot- en bouwhoogte van het bedrijf niet meer dan respectievelijk 5 m en 7 m bedraagt.

11.2.3 Bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken bij woningen gelden de volgende bepalingen:

- a. Aan- en uitbouwen en bijgebouwen mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden gebouwd.
- b. Aan- en uitbouwen en bijgebouwen dienen op een afstand van ten minste 3 m achter de voorgevellijn van het hoofdgebouw te worden gebouwd.
- c. Bij hoekwoningen mogen geen aan- en uitbouwen en bijgebouwen worden gebouwd vóór het verlengde van de voorgevelrooilijn van de om de hoek gelegen hoofdgebouwen.

- d. De gezamenlijke oppervlakte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen, mag niet meer bedragen dan:
1. 40 m², indien het bouwperceel kleiner is van 160 m²;
 2. 25% van de oppervlakte van het bouwperceel, indien het bouwperceel een oppervlakte heeft van meer dan 160 m² en minder dan 240 m²;
 3. 60 m², indien het bouwperceel groter is dan 240 m²;
 4. 75 m², indien het bouwperceel groter is dan 1.500 m²;
- en met dien verstande, dat de bovengenoemde maten niet mogen worden overschreden, met uitzondering van een hobbykas van maximaal 6 m² en onder de voorwaarde dat achter de woning een eigen buitenruimte aanwezig moet blijven van minimaal 25 m².
- e. De goothoogte van een vrijstaand bijgebouw mag niet meer bedragen dan 3 m.
- f. De goothoogte van een aanbouw of aangebouwd bijgebouw mag niet meer bedragen dan de hoogte van de begane-grondlaag van het hoofdgebouw.
- g. De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan de bouwhoogte van de woning.
- h. De afstand van een vrijstaand bijgebouw tot de woning mag niet minder bedragen dan 3 m.
- i. In afwijking van het bepaalde onder a en b, mag op de gronden behorende tot de voortuin per woning één aanbouw, zoals een portaal of erker worden gebouwd, met dien verstande dat:
1. de oppervlakte niet meer mag bedragen dan maximaal 6 m²;
 2. de diepte niet meer mag bedragen dan 1,5 m;
 3. de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 4 m.
- j. Voor zover de bestaande aan- en uitbouwen en bijgebouwen bij woningen, ten tijde van het ter inzage leggen het ontwerp van dit bestemmingsplan, groter zijn dan deze regels maximaal toelaten, gelden de bestaande maten als maximale maten.

11.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden gebouwd.
- b. De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, achter de voorgevelrooilijn mag niet meer dan 2 m bedragen, met dien verstande dat:
1. de bouwhoogte van pergola's niet meer dan 2,5 m mag bedragen;
 2. de bouwhoogte van overkappingen niet meer dan 2,5 m mag bedragen;
 3. de bouwhoogte van kinderspeelwerktuigen niet meer dan 3 m mag bedragen;
 4. de bouwhoogte van verlichtingsarmaturen, antennes en vlaggenmasten niet meer dan 5 m mag bedragen;
 5. de bouwhoogte van bedrijfsinstallaties niet meer dan 8 m mag bedragen.
- c. De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, vóór de voorgevelrooilijn mag niet meer dan 1 m bedragen, met dien verstande dat:
1. de bouwhoogte van pergola's niet meer dan 2,5 m mag bedragen;
 2. de bouwhoogte van verlichtingsarmaturen, antennes en vlaggenmasten niet meer dan 5 m mag bedragen.

11.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken:

- a. van het bepaalde in lid 11.2.1 onder b, voor herbouwen van een aanbouw, bijgebouw of overkapping tot op minder dan 3 m van de voorgevelrooilijn dan wel geheel of gedeeltelijk vóór de voorgevelrooilijn, met dien verstande, dat:
1. het aan- en/of bijgebouw of de overkapping wat betreft de situering en afmetingen past in de stedenbouwkundige opzet van het gebied;
 2. door de bouw van het aan- en/of bijgebouw of de overkapping geen onevenredige gronden aantasting plaatsvindt van de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden. Dit betekent onder andere dat de bezonning van het uitzicht van de naastgelegen percelen niet onevenredig mogen worden geschaad;

3. het aan- en/of bijgebouw of de overkapping is verbonden met het hoofdgebouw aan de voorgevel respectievelijk zijgevel dan wel met de voorgevel respectievelijk de zijgevel van het hoofdgebouw één geheel vormt;
 4. de oppervlakte van het aan- en/of bijgebouw of de overkapping ten hoogste 20 m² bedraagt;
 5. de goothoogte van het aan- en/of bijgebouw of de overkapping ten hoogste 2,75 m bedraagt;
 6. het gedeelte van het gebouw dat voor de voorgevelrooilijn wordt gebouwd, (geheel of nagenoeg geheel) gesloten wanden mag hebben;
 7. de afstand tot de weg, indien de bouwgrens overschreden wordt, minimaal 3 m bedraagt;
- b. van het bepaalde in lid 11.2.1 onder e voor een goothoogte tot maximaal 5 m, met inachtneming van de volgende voorwaarden:
1. Er mag geen tweede bouwlaag ontstaan.
 2. De gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en gebouwen mogen niet onevenredig worden aangetast.
- c. van het bepaalde in lid 11.2.1 onder d voor het vergroten van de gezamenlijke oppervlakte van aanbouwen en bijgebouwen tot maximaal:
1. 55 m², indien het bouwperceel kleiner is van 160 m²;
 2. 35% van de oppervlakte van het bouwperceel, indien het bouwperceel een oppervlakte heeft van meer dan 160 m² en minder dan 240 m²;
 3. 75 m², indien het bouwperceel groter is dan 240 m²;
 4. 90 m², indien het bouwperceel groter is dan 1.500 m².
- d. van het bepaalde in lid 11.2.1 onder h voor een afstand van en vrijstaande bijgebouw tot het hoofdgebouw tot minder dan 3 m, met dien verstande dat de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en gebouwen niet onevenredig worden aangetast.

11.4 Specifieke gebruiksregels

11.4.1 Aan-huis-verbonden beroep

Binnen de bestemming 'Wonen' is de uitoefening van aan-huis-verbonden beroepen toegestaan als nevensgeschikte activiteit bij de woonfunctie, waarbij de volgende bepalingen van toepassing zijn:

- a. De omvang van de activiteit mag niet meer bedragen dan 40% van de gezamenlijke vloeroppervlakte van de bebouwing.
- b. Het gebruik mag geen nadelige invloed hebben op de normale afwikkeling van het verkeer en mag geen onevenredige toename van de parkeerbehoefte veroorzaken.
- c. Detailhandel is niet toegestaan.
- d. De activiteit wordt uitgeoefend door de bewoner.

11.5 Afwijken van de gebruiksregels

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in lid 11.1 voor het toestaan van lichte bedrijvigheid als nevensgeschikte activiteit bij de woonfunctie, waarbij de volgende bepalingen van toepassing zijn:

- a. De omvang van de activiteit mag niet meer bedragen dan 40% van de gezamenlijke vloeroppervlakte van de bebouwing.
- b. Het gebruik mag geen nadelige invloed hebben op de normale afwikkeling van het verkeer en mag geen onevenredige toename van de parkeerbehoefte veroorzaken.
- c. Detailhandel is niet toegestaan.
- d. De activiteit dient milieuhygiënisch inpasbaar te zijn in de woonomgeving waarbij geldt dat deze past in milieucategorie 1 en 2 van de Staat van bedrijfsactiviteiten.
- e. De activiteit wordt uitgeoefend door de bewoner.

11.6 Wijzigingsbevoegdheid

Het bevoegd gezag is bevoegd het plan te wijzigen en de aanduidingen 'specifieke vorm van detailhandel - autohandel' en 'specifieke vorm van wonen - bedrijf aan huis dakbedekking' te verwijderen en de gronden te bestemmen voor 'Wonen' zonder de functieaanduiding.

Artikel 12 Waarde - Archeologie 2

12.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 2' aangewezen gronden zijn, naast andere bestemmingen, mede bestemd voor de bescherming van archeologische waarden.

12.2 Bouwregels

- a. Op deze gronden mogen ten behoeve van de in 12.1 bedoelde bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd die voor aanvullend definitief archeologisch onderzoek noodzakelijk zijn.
- b. Bouwwerken ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemmingen zijn op deze gronden slechts toelaatbaar, indien daarvoor door het bevoegd gezag is afgeweken. Er kan alleen worden afgeweken, indien is aangetoond dat de archeologische waarden door de bouwactiviteiten niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad.
- c. Afwijking, zoals in sub b bedoeld, is niet vereist, indien:
 1. op basis van een aanvullend en/of definitief archeologisch onderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen behoudenswaardige archeologische relikten aanwezig zijn;
 2. het bouwplan betrekking heeft op wijziging of vervanging van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte niet wordt uitgebreid en de bestaande fundering wordt benut;
 3. het nieuw te bebouwen oppervlak kleiner is dan 250 m² en de verstoring minder diep dan 50 cm is.
- d. Alvorens het bevoegd gezag beslist over het afwijken als bedoeld in sub b, winnen zij schriftelijk advies in bij de archeologisch deskundige omtrent de vraag of de archeologische waarden niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad en de eventueel te stellen voorwaarden verbonden aan de afwijking.
- e. Indien een omgevingsvergunning voor het bouwen is verleend is het ten tijde van de bouwwerkzaamheden aan de gemeente Neerijnen of een daardoor aangewezen partij altijd toegestaan archeologische waarnemingen te doen.

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

- a. Het is verboden op of in de in het plangebied gelegen gronden, zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden van het bevoegd gezag, de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:
 1. grondwerkzaamheden dieper dan 50 cm en over een oppervlakte groter dan 100 m², waartoe worden gerekend het ophogen, afgraven (ook ten behoeve van het verwijderen van bestaande funderingen) woelen, mengen, diepploegen, egaliseren en ontginnen van gronden, alsmede het vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren en het aanleggen van drainage;
 2. het verlagen van het waterpeil;
 3. het aanleggen of rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd;
 4. het aanleggen van ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
 5. het werken met opsporingsapparatuur (waaronder vallen metaaldetectoren, grondradar en andere detectieapparatuur) gevolgd door het opgraven van archeologische vondsten en relikten.
- b. De werken of werkzaamheden, waarvoor het verbod van 12.3 sub a geldt, zijn slechts toelaatbaar, indien mede op basis van aanvullend en/of definitief archeologisch onderzoek is aangetoond dat de archeologische waarden niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad.

- c. Het verbod, zoals in 12.3 sub a bedoeld, is niet van toepassing, indien:
 1. het gaat om onderhouds- en vervangingswerkzaamheden van bestaande bestratingen en beplantingen en werkzaamheden binnen bestaande tracés van kabels en leidingen;
 2. op basis van aanvullend en/of definitief archeologisch onderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn;
 3. de werken en werkzaamheden:
 - reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
 - mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende aanlegvergunning of een ontgrondingvergunning;
 4. de werken en werkzaamheden op aanvullend of definitief archeologisch onderzoek zijn gericht.
- d. Alvorens burgemeester en wethouders beslissen over het verlenen van een aanlegvergunning als bedoeld in 12.3 sub a, winnen zij schriftelijk advies in bij de archeologische deskundige omtrent de vraag of de archeologische waarden niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad en de eventueel te stellen voorwaarden.
- e. In geval van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden is het aan de gemeente Neerijnen of een daardoor aangewezen partij altijd toegestaan archeologische waarnemingen te doen ten tijde van het uit te voeren werk.

Artikel 13 Waarde - Archeologie 3

De voor 'Waarde - Archeologie 3' aangewezen gronden zijn vergelijkbaar aan die voor 'Waarde - Archeologie 2', met dien verstande dat de ondergrens van de van de vergunningplicht wordt gesteld op 5.000 m².

Artikel 14 Waarde - Archeologie 4

De voor 'Waarde - Archeologie 4' aangewezen gronden dienen alleen bij MER-plichtige projecten, projecten in het kader van de Tracé-wet en projecten met een omvang van meer dan 10.000 m² te worden onderzocht op eventuele archeologisch waardevolle resten.

Artikel 15 Waterstaat - Waterkering

15.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. waterstaatkundige doeleinden, in het bijzonder de bescherming, het keren van water door dijken en kaden en het in standhouden en het onderhoud van die kaden en dijken;
- b. voorzieningen ten behoeve van de waterkering;
- c. dijksloten;
- d. kunstwerken en andere waterstaatswerken.

15.2 Bouwregels

- a. Op deze gronden mogen uitsluitend worden gebouwd bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van de waterkering.
- b. De Keur van het waterschap is van toepassing.

15.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in lid 15.2, onder a, voor het oprichten van bouwwerken, mits:

- a. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het functioneren van de waterkering;
- b. vooraf schriftelijk advies is ingewonnen bij de waterkeringbeheerder.

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

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

15.4.1 Omgevingsvergunning

Het is verboden op of in de gronden met de dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterkering' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het ontgronden, het (ver)graven en egaliseren van gronden;
- b. het ophogen van gronden;
- c. het aanbrengen van drainages.

15.4.2 Uitzonderingen

Het verbod, zoals bedoeld in lid 15.4.1, is niet van toepassing op werken en/of werkzaamheden die:

- a. behoren tot het normale onderhoud, gebruik en beheer;
- b. noodzakelijk zijn voor de realisering van een bouwwerk waarvoor de aanvraag tot omgevingsvergunning voor het bouwen en watervergunning is gehonoreerd;
- c. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan.

15.4.3 Toelaatbaarheid werken en werkzaamheden

Een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 15.4.1 wordt slechts verleend indien door de uitvoering van het werk, dan wel door de daarvan (in)direct te verwachten gevolgen, het belang van de waterkering niet onevenredig wordt geschaad, en vooraf advies is ingewonnen bij de waterkeringbeheerder.

15.4.4 Keur

De Keur van het waterschap is van toepassing.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 16 Anti-dubbelregel

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 17 Algemene bouwregels

17.1 Maatvoering

In die gevallen dat de goothoogte, bouwhoogte, oppervlakte, inhoud, horizontale dan wel verticale diepte en/of de afstand tot enige aanduiding van bouwwerken, die in overeenstemming met het bepaalde in de Woningwet of Wet algemene bepalingen omgevingsrecht tot stand zijn gekomen, op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerp van het plan minder dan wel meer bedraagt dan in de bouwregels in hoofdstuk 2 van deze planregels is voorgeschreven respectievelijk toegestaan, geldt die goothoogte, bouwhoogte, oppervlakte, inhoud, horizontale dan wel verticale diepte en/of afstand in afwijking daarvan als minimaal respectievelijk maximaal toegestaan.

17.2 Bebouwingspercentages

In die gevallen dat een bebouwingspercentage, dat in overeenstemming met het bepaalde in de Woningwet of Wet algemene bepalingen omgevingsrecht tot stand is gekomen, op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerp van het plan meer bedraagt dan in de bouwregels in hoofdstuk 2 van deze planregels zijn voorgeschreven, geldt dat bebouwingspercentage in afwijking daarvan als maximaal toegestaan.

Artikel 18 Algemene gebruiksregels

Onder strijdig gebruik wordt in ieder geval verstaan:

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

Artikel 19 Algemene aanduidingsregels

19.1 veiligheidszone - vervoer gevaarlijke stoffen

- a. Binnen de 'veiligheidszone - vervoer gevaarlijke stoffen' zijn geen kwetsbare objecten of beperkt kwetsbare objecten als bedoeld in het Besluit externe veiligheid inrichtingen toegelaten.
- b. Burgemeester en wethouders kunnen afwijken van het bepaalde onder a voor het bouwen van (beperkt) kwetsbare objecten, voor zover deze zijn toegelaten op grond van de regels van de andere bestemmingen waarmee de aanduiding 'veiligheidszone - vervoer gevaarlijke stoffen' samenvalt, mits vooraf advies wordt ingewonnen bij de Regio Rivierenland en de beheerder van de rijksweg (Rijkswaterstaat).
- c. Aan de afwijking als bedoeld onder b kunnen uit het oogpunt van externe veiligheid, ter waarborging van de zelfredzaamheid van personen en het bestrijden van de gevolgen van een calamiteit, voorwaarden worden verbonden. Deze voorwaarden kunnen in ieder geval, doch niet uitsluitend, betrekking hebben op:
 1. de brandwerendheid en explosiebestendigheid van constructies en gevels;
 2. de brand- en rookontwikkeling van materialen;
 3. de luchtdichtheid van constructies en gevels;
 4. de afsluitbaarheid van ventilatiesystemen;
 5. de oppervlakte, explosiebestendigheid en het splinterwerend uitvoeren van glas en/of beglazing;
 6. de bereikbaarheid voor hulpverleningsdiensten;
 7. het hebben van voldoende van de risicobron afgerichte vluchtmogelijkheden;
 8. de ontruimingstijd van bouwwerken.

19.2 vrijwaringszone - dijk - 1

- a. ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone - dijk - 1' zijn de gronden, naast de voor die gronden aangewezen bestemmingen, tevens aangeduid voor de bescherming, onderhoud en instandhouding van de primaire waterkering;
- b. ter plaatse van de gronden met de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone - dijk - 1' mag niet worden gebouwd;
- c. het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van lid 19.2 onder b, met inachtneming van de volgende regels:
 1. de bij de betrokken bestemming behorende bouwregels worden in acht genomen;
 2. het belang van de waterkering wordt niet onevenredig geschaad en vooraf wordt schriftelijk advies ingewonnen bij de betreffende waterbeheerder.

19.3 vrijwaringszone - dijk - 2

Ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone - dijk - 2' zijn de gronden naast de voor die gronden aangewezen bestemmingen, aangeduid als buitenbeschermingszone van de primaire waterkering.

Artikel 20 Algemene afwijkingsregels

20.1 Algemeen

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken:

- a. van de in deze regels gegeven maten, afmetingen en percentages tot niet meer dan 10% van die maten, afmetingen en percentages;
- b. van deze regels en toestaan dat het beloop of het profiel van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid en/of –intensiteit daartoe aanleiding geeft;
- c. van deze regels en toestaan dat het bouwvlak in geringe mate wordt overschreden, indien een meetverschil daartoe aanleiding geeft;
- d. van deze regels ten behoeve van de overschrijding van de voorgevelrooilijn voor de bouw van een luifel aan de voorgevel van een hoofdgebouw, geen woning zijnde, met dien verstande dat:
 1. de overschrijding van de voorgevelrooilijn niet meer mag bedragen dan 2 m;
 2. de bouwhoogte van de luifel niet meer mag bedragen dan de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw;
 3. er geen bezwaren bestaan vanuit het oogpunt van verkeersveiligheid;
- e. van deze regels en toestaan dat openbare nutsgebouwtjes, wachthuisjes ten behoeve van het openbaar vervoer, telefooncellen, gebouwtjes ten behoeve van de bediening van kunstwerken, toiletgebouwtjes, en naar aard daarmee gelijk te stellen gebouwtjes worden gebouwd, met dien verstande dat:
 1. de inhoud per gebouwtje niet meer dan 50 m³ mag bedragen;
 2. de bouwhoogte niet meer dan 3,5 m mag bedragen;
- f. van deze regels ten aanzien van de maximaal toegestane bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en toestaan dat de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wordt vergroot:
 1. ten behoeve van kunstwerken, geen gebouwen zijnde, tot niet meer dan 40 m;
 2. ten behoeve van waarschuwings- en/of communicatiemasten tot niet meer dan 50 m;
 3. ten behoeve van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, tot niet meer dan 10 m;
- g. van deze regels ten aanzien van de maximaal toegestane bouwhoogte van gebouwen ten behoeve van een overschrijding van deze maximaal toegestane bouwhoogte voor plaatselijke verhogingen, zoals schoorstenen, luchtkokers, liftkokers, lichtkappen en technische ruimten, met dien verstande dat:
 1. de maximale oppervlakte van de vergroting niet meer mag bedragen dan 10% van het betreffende platte dakvlak of de horizontale projectie van het schuine dakvlak;
 2. de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 1,25 maal de maximaal toegestane bouwhoogte van het betreffende gebouw.

Artikel 21 Algemene wijzigingsregels

21.1 Waarde - Archeologie

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het bestemmingsplan te wijzigen door:

- a. de dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie 2', 'Waarde - Archeologie 3' en 'Waarde - Archeologie 4', geheel of gedeeltelijk te doen vervallen, indien op basis van aanvullend en/of definitief archeologisch onderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn;
- b. aan gronden alsnog de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 2', 'Waarde - Archeologie 3' en 'Waarde - Archeologie 4', toe te kennen indien uit aanvullend en/of definitief archeologisch onderzoek blijkt dat de begrenzing van de gronden met deze medebestemming, gelet op ter plaatse aanwezige archeologische waarden, aanpassing behoeft.

21.2 wro-zone - wijzigingsgebied 1

Burgemeester en wethouders zijn, met toepassing van artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening, bevoegd de gronden ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone - wijzigingsgebied 1' te wijzigen in de bestemming 'Bedrijf' en 'Verkeer', met dien verstande dat:

- a. de op grond van de bestemming 'Agrarisch' toegelaten functies zijn gestopt;
- b. de Achterweg binnen het wijzigingsgebied verbreed wordt ten behoeve van een goede ontsluiting en verkeersafwikkeling van het gebied en directe omgeving;
- c. de maximale goot- en bouwhoogte respectievelijk 6 en 9 meter bedragen;
- d. de bedrijfspercelen voor maximaal 60% worden bebouwd met een maximum van 1.000 m² aan bebouwing per perceel;
- e. er minimaal 20% van het wijzigingsgebied als groen/water wordt ingericht, waarbij in voldoende mate wordt voorzien in de benodigde waterberging. In het wijzigingsplan dient hiervoor een aanduiding waterberging opgenomen te worden;
- f. parkeren en laden en lossen geschiedt op eigen terrein;
- g. per bedrijfskavel maximaal één bedrijfswoning met een maximale inhoud van 600 m³ mag worden opgericht, met dien verstande dat de bedrijfswoning aan de Achterweg is gelegen en op de Achterweg is georiënteerd;
- h. bedrijven t/m categorie 2 uit de Staat van Bedrijfsactiviteiten zijn toegestaan;
- i. een bedrijfsperceel een minimale oppervlakte van 1.500 m² en een maximale oppervlakte van 2.500 m² heeft;
- j. per bouwperceel maximaal één bedrijf is toegestaan en bedrijfsverzamelgebouwen niet zijn toegestaan;
- k. de buitenopslag van volumineuze goederen is niet toegestaan;
- l. voor het overige de regels van de bestemming 'Bedrijf' van toepassing zijn;
- m. voordat herontwikkeling plaatsvindt dient met behulp van de noodzakelijke onderzoeken te worden aangetoond dat het plan milieutechnisch, financieel en ruimtelijk uitvoerbaar is;
- n. de marktvraag naar nieuwe bedrijvigheid voldoende en aantoonbaar inzichtelijk is gemaakt.

21.3 wro-zone - wijzigingsgebied 2

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de gronden die zijn voorzien van de aanduiding 'wro-zone - wijzigingsgebied 2' te wijzigen in de bestemming 'Bedrijf' met in achtname van de volgende bepalingen:

- a. binnen het aangegeven gebied mag een nieuw bedrijfspand ten behoeve van een drukkerij uit ten hoogste categorie 2 uit de Staat van bedrijfsactiviteiten worden gerealiseerd;
- b. de maximale bouwhoogte 12 meter bedraagt;
- c. het maximale bebouwingsoppervlak van het nieuwe bedrijfspand maximaal 1.000 m² bedraagt;

- d. parkeren en laden en lossen geschied op eigen terrein;
- e. er maximaal één bedrijfswoning met een maximale inhoud van 600 m³ is toegestaan;
- f. er in voldoende mate wordt voorzien in de benodigde waterberging. In het wijzigingsplan dient hiervoor een aanduiding waterberging opgenomen te worden;
- g. voor het overige de regels van de bestemming 'Bedrijf' van toepassing zijn;
- h. voordat herontwikkeling plaatsvindt dient met behulp van de noodzakelijke onderzoeken te worden aangetoond dat het plan milieutechnisch, financieel en ruimtelijk uitvoerbaar is;
- i. de marktvrage naar nieuwe bedrijvigheid voldoende en aantoonbaar inzichtelijk is gemaakt.

21.4 wro-zone - wijzigingsgebied 3

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de gronden die zijn voorzien van de aanduiding 'wro-zone - wijzigingsgebied 3' te wijzigen in de bestemming 'Bedrijf' met in achtneming van de volgende bepalingen:

- a. binnen het aangegeven gebied mag een nieuw bedrijfspand uit ten hoogste categorie 2 uit de Staat van bedrijfsactiviteiten worden gerealiseerd;
- b. de bebouwing het zicht vanaf de rotonde Steenweg - Achterweg op de bebouwing op het perceel Achterweg 16 niet mag ontnemen;
- c. de maximale bouwhoogte 12 meter bedraagt;
- d. in afwijking van het gestelde onder b. voor de gronden direct grenzend aan de Steenweg over een lengte van maximaal 40 m en een diepte van maximaal 15 m een maximale bouwhoogte van 18 m geldt;
- e. het maximale bebouwingsoppervlak van het nieuwe bedrijfspand maximaal 1.115 m² bedraagt;
- f. parkeren en laden en lossen geschied op eigen terrein;
- g. er maximaal één bedrijfswoning met een maximale inhoud van 600 m³ is toegestaan;
- h. er in voldoende mate wordt voorzien in de benodigde waterberging. In het wijzigingsplan dient hiervoor een aanduiding waterberging opgenomen te worden;
- i. voor het overige de regels van de bestemming 'Bedrijf' van toepassing zijn;
- j. voordat herontwikkeling plaatsvindt dient met behulp van de noodzakelijke onderzoeken te worden aangetoond dat het plan milieutechnisch, financieel en ruimtelijk uitvoerbaar is;
- k. de marktvrage naar nieuwe bedrijvigheid voldoende en aantoonbaar inzichtelijk is gemaakt.

21.5 wro-zone - wijzigingsgebied 4

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de gronden die zijn voorzien van de aanduiding 'wro-zone - wijzigingsgebied 4' te wijzigen in de bestemming 'Wonen' met in achtneming van de volgende bepalingen:

- a. binnen het aangegeven gebied mag één nieuwe woning worden gerealiseerd, met dien verstande dat:
 - 1. de maximale goot- en bouwhoogte van de schuurwoning bedraagt respectievelijk 3 en 7 meter bedragen;
 - 2. de maximale goot- en bouwhoogte van de dijkwoning bedraagt respectievelijk 3 en 7 meter bedragen gemeten vanaf de Waalbandijk;
 - 3. parkeren op eigen terrein plaats vindt;
 - 4. de schuurwoning bij de bestaande schuur wordt gepositioneerd, langs de huidige erfverharding waarbij ontsluiting plaatsvindt via de Achterweg of Waalbandijk. Of de woning als dijkwoning wordt gepositioneerd langs de Waalbandijk met ontsluiting op de Waalbandijk;
 - 5. de oriëntatie en kaprichting van de schuurwoning evenwijdig aan de kavelrichting en bestaande schuur wordt gerealiseerd;
 - 6. de oriëntatie en kaprichting van de dijkwoning evenwijdig aan de Waalbandijk wordt gerealiseerd;

7. de verschijningsvorm wordt afgestemd op de bestaande bebouwing in de directe omgeving;
- b. er in voldoende mate wordt voorzien in de benodigde waterberging. In het wijzigingsplan dient hiervoor een aanduiding waterberging opgenomen te worden;
- c. voor het overige de regels van de bestemming 'Wonen' van toepassing zijn;
- d. voordat herontwikkeling plaatsvindt dient met behulp van de noodzakelijke onderzoeken te worden aangetoond dat het plan milieutechnisch, financieel en ruimtelijk uitvoerbaar is.

21.6 wro-zone - wijzigingsgebied 5

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de gronden die zijn voorzien van de aanduiding 'wro-zone - wijzigingsgebied 5' te wijzigen in de bestemming 'Bedrijf' met in achtneming van de volgende bepalingen:

- a. binnen het aangegeven gebied mag een bedrijfspand uit ten hoogste categorie 2 uit de Staat van bedrijfsactiviteiten worden gerealiseerd;
- b. de maximale goot- en bouwhoogte aansluiten bij de bebouwing in de directe omgeving;
- c. de bestaande woning dient behouden te blijven als bedrijfswoning;
- d. de oppervlakte aan bedrijfbebouwing, naast de bedrijfswoning als bedoeld in lid c, bedraagt maximaal de oppervlakte van het huidige bijgebouw zoals dat aanwezig was ten tijde van terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan;
- e. parkeren en laden en lossen geschiedt op eigen terrein;
- f. door de wijziging neemt het oppervlak aan bebouwing niet toe;
- g. voor het overige de regels van de bestemming 'Bedrijf' van toepassing zijn;
- h. voordat herontwikkeling plaatsvindt dient met behulp van de noodzakelijke onderzoeken te worden aangetoond dat het plan milieutechnisch, financieel en ruimtelijk uitvoerbaar is;
- i. de marktvrage naar nieuwe bedrijvigheid voldoende en aantoonbaar inzichtelijk is gemaakt.

21.7 wro-zone - wijzigingsgebied 6

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de gronden die zijn voorzien van de aanduiding 'wro-zone - wijzigingsgebied 6' te wijzigen in de bestemming 'Bedrijf' met in achtneming van de volgende bepalingen:

- a. binnen het aangegeven gebied mag een nieuw bedrijfspand uit ten hoogste categorie 2 uit de Staat van bedrijfsactiviteiten worden gerealiseerd;
- b. de maximale goot- en bouwhoogte aansluiten bij de bebouwing in de directe omgeving;
- c. de oppervlakte aan bedrijfbebouwing maximaal 60% van het perceelsoppervlak bedraagt;
- d. parkeren en laden en lossen geschiedt op eigen terrein;
- e. er maximaal één bedrijfswoning met een maximale inhoud van 600 m³ is toegestaan;
- f. er in voldoende mate wordt voorzien in de benodigde waterberging. In het wijzigingsplan dient hiervoor een aanduiding waterberging opgenomen te worden;
- g. voor het overige de regels van de bestemming 'Bedrijf' van toepassing zijn;
- h. voordat herontwikkeling plaatsvindt dient met behulp van de noodzakelijke onderzoeken te worden aangetoond dat het plan milieutechnisch, financieel en ruimtelijk uitvoerbaar is;
- i. de marktvrage naar nieuwe bedrijvigheid voldoende en aantoonbaar inzichtelijk is gemaakt.

21.8 wro-zone - wijzigingsgebied 7

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de gronden die zijn voorzien van de aanduiding 'wro-zone - wijzigingsgebied 7' te wijzigen in de bestemming 'Wonen' met in achtneming van de volgende bepalingen:

- a. binnen het aangegeven gebied mag ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning' één woning worden gerealiseerd, met dien verstande dat:
 1. de maximale goot- en bouwhoogte respectievelijk 4 en 7 meter bedragen;
 2. parkeren op eigen terrein plaats vindt;
 3. de ontsluiting plaats vindt op de Achterweg;
 4. alle agrarische activiteiten gestaakt worden;
 5. de oriëntatie en kaprichting evenwijdig aan de kavelrichting wordt gerealiseerd;
 6. de verschijningsvorm wordt afgestemd op de bestaande bebouwing in de directe omgeving;
- b. voor het overige de regels van de bestemming 'Wonen' van toepassing zijn;
- c. voordat herontwikkeling plaatsvindt dient met behulp van de noodzakelijke onderzoeken te worden aangetoond dat het plan milieutechnisch, financieel en ruimtelijk uitvoerbaar is.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 22 Overgangsrecht

22.1 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 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. Burgemeester en wethouders kunnen eenmalig in afwijking van het bepaalde onder a een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld onder a met maximaal 10 %.
- c. Het bepaalde onder a is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

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

Artikel 23 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan "Waardenburg-West".

Bijlagen

Bijlage 1 Staat van bedrijfsactiviteiten