

# INHOUD

## REGELS

<b>1</b>	<b>INLEIDENDE REGELS</b>	<b>1</b>
ARTIKEL 1	BEGRIJSREGELS	1
ARTIKEL 2	WIJZE VAN METEN	5
<b>2</b>	<b>BESTEMMINGSREGELS</b>	<b>6</b>
ARTIKEL 3	BEDRIJF	6
ARTIKEL 4	GROEN	6
ARTIKEL 5	MAATSCHAPPELIJK	7
ARTIKEL 6	SPORT	8
ARTIKEL 7	TUIN	9
ARTIKEL 8	VERKEER - VERBLIJFSGEBIED	10
ARTIKEL 9	WONEN	10
ARTIKEL 10	WONEN – BIJZONDERE WOONVORM	12
ARTIKEL 11	WONEN – WOONWAGENS	13
ARTIKEL 12	WOONGEBIED	13
ARTIKEL 13	WOONGEBIED – WONEN EN WERKEN	15
ARTIKEL 14	LEIDING – GAS	17
ARTIKEL 15	LEIDING – WATER	18
ARTIKEL 16	WATERSTAAT – WATERGANG	19
ARTIKEL 17	WAARDE – ARCHEOLOGISCH VERWACHTINGS GEBIED	20
<b>3</b>	<b>ALGEMENE REGELS</b>	<b>22</b>
ARTIKEL 18	ANTIDUBBELTELREGEL	22
ARTIKEL 19	UITSLUITING AANVULLENDE WERKING BOUWVERORDENING	22
ARTIKEL 20	ALGEMENE GEBRUIKSREGELS	22
ARTIKEL 21	ALGEMENE ONTHEFFINGSREGELS	23
ARTIKEL 22	ALGEMENE WIJZIGINGSREGELS	23
ARTIKEL 23	ALGEMENE PROCEDUREREGELS	24
<b>4</b>	<b>OVERGANGS- EN SLOTREGELS</b>	<b>25</b>
ARTIKEL 24	OVERGANGSRECHT	25
ARTIKEL 25	SLOTREGEL	26

## BIJLAGE

*Staat van Bedrijfsactiviteiten*

## DE PLANKAART

plankaart met verklaring

tekeningnummer: 11882i



# 1 INLEIDENDE REGELS

## artikel 1 **BEGRIPSREGELS**

In deze regels wordt verstaan onder:

***het plan***

het bestemmingsplan De Wijtenhorst en Douweler Leide van de gemeente Deventer;

***de plankaart***

de plankaart van het bestemmingsplan De Wijtenhorst en Douweler Leide bestaande uit de kaart 11882i, vervat in twee kaartbladen;

***aanbouw***

een gebouw dat als afzonderlijke ruimte is gebouwd aan een hoofdgebouw waarmee het in directe verbinding staat, welk gebouw door de vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;

***aanduiding***

een op de plankaart door middel van een aanduidingsvlak begrensd gebied, waar nader in de regels bepaalde bouw- en/of gebruiksregels van toepassing zijn;

***aanduidingsgrens***

een op de plankaart aangegeven lijn, die de grens vormt van een aanduidingsvlak;

***aanduidingsvlak***

een op de plankaart aangegeven vlak met eenzelfde aanduiding, begrensd door een aanduidingsgrens;

***aan huis verbonden beroep of bedrijf:***

een dienstverlenend beroep of bedrijf, waarvan de activiteiten niet specifiek publiekgericht zijn, dat in of bij een woning wordt uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate de woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is;

***aanlegvergunning***

een vergunning als bedoeld in artikel 3.3. onder a van de Wet ruimtelijke ordening;

***agrarisch bedrijf***

een bedrijf dat is gericht op het voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen en/of het houden van dieren;

***ander-werk***

een werk, geen bouwwerk zijnde, of een werkzaamheid;

***bebouwing***

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

**bebouwingspercentage**

een in de regels aangegeven percentage, dat de grootte van het bouwvlak aangeeft, dat maximaal mag worden bebouwd, tenzij in de regels anders is bepaald;

**bedrijfsgebouw**

een gebouw dat dient voor de uitoefening van een bedrijf;

**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;

**bestaand**

- a bij bouwwerken: een bouwwerk dat op het moment van terinzagelegging van het ontwerp van het plan bestaat of wordt gebouwd, dan wel nadien kan worden gebouwd krachtens een bouwvergunning, waarvoor de aanvraag voor het tijdstip van terinzagelegging is ingediend, tenzij in de regels anders is bepaald;
- b bij gebruik: het gebruik dat op het moment van het van kracht worden van het plan bestaat, tenzij in de regels anders is bepaald;

**bestemmingsgrens**

een op de plankaart aangegeven lijn, die de grens vormt van een bestemmingsvlak;

**bestemmingsvlak**

een op de plankaart aangegeven vlak met eenzelfde bestemming;

**bijgebouw**

een op zichzelf staand, al dan niet vrijstaand gebouw (dat niet rechtstreeks toegankelijk is vanuit het hoofdgebouw), dat door de vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;

**bouwen**

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

**bouwlaag**

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

**bouwgrens**

een op de plankaart aangegeven lijn, die de grens vormt van een bouwvlak;

**bouwperceel**

een aaneengesloten stuk grond, waarop krachtens het plan een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten;

**bouwperceelgrens**

een grens van een bouwperceel;

**bebouwde bouwperceelsgrens**

grens van een bouwperceel waarop of waartegen geheel of gedeeltelijk bebouwing van enige omvang is gesitueerd;

**bouwvlak**

een op de plankaart aangegeven vlak, waarmee de gronden zijn aangeduid waarop gebouwen zijn toegelaten;

**bouwwerk**

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

**detailhandel**

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

**dienstwoning**

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

**eerste bouwlaag**

de bouwlaag op de begane grond;

**erotisch getinte vermaaksfunctie**

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

**extensieve (dag)recreatie**

recreatief medegebruik van gronden zoals wandelen, paardrijden, fietsen, varen, zwemmen en vissen;

**gebouw**

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

**gebruiken**

gebruiken, het doen gebruiken, laten gebruiken en in gebruik geven;

**hoofdgebouw**

een gebouw dat, gelet op de bestemming, als het belangrijkste bouwwerk op een bouwperceel kan worden aangemerkt;

**onderbouw**

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

***overkapping***

een bouwwerk, geen gebouw zijnde, dat een overdekte ruimte vormt zonder dan wel met ten hoogste één wand;

***peil***

- a voor een bouwwerk, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst: de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;
- b voor een bouwwerk, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst: de hoogte van het terrein ter hoogte van die hoofdtoegang bij voltooiing van de bouw;

***prostitutie***

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

***seksinrichting***

een voor het publiek toegankelijke besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in de omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht of vertoningen van erotische/pornografische aard plaatsvinden, waaronder in ieder geval worden verstaan een prostitutiebedrijf, een erotische massagesalon, een seksbioscoop, een seksautomatenhal, een sekstheater of een parenclub, al dan niet in combinatie met elkaar;

***Staat van Bedrijfsactiviteiten***

een als bijlage bij deze regels behorende en daarvan onderdeel uitmakende lijst van bedrijven en instellingen;

***standplaats***

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

***uitbouw***

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

***uitvoeren***

uitvoeren, het doen uitvoeren, laten uitvoeren en in uitvoering geven;

***voorgevelrooilijn***

de op de plankaart als zodanig aangegeven bouwgrens;

***ontheffing***

een ontheffing als bedoeld in artikel 3.6. onder c van de Wet ruimtelijke ordening;

***woongebouw***

een gebouw, dat meerdere naast elkaar en/of geheel of gedeeltelijk boven elkaar gelegen woningen omvat en dat qua uiterlijke verschijningsvorm als een eenheid beschouwd kan worden;

***woonwagen***

een voor bewoning bestemd gebouw dat is geplaatst op een standplaats en dat in zijn geheel of in delen kan worden gesplitst;

**woning**

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

**wijziging**

een wijziging als bedoeld in artikel 3.6. van de Wet ruimtelijke ordening.

**artikel 2 WIJZE VAN METEN**

2.1 Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

***de afstand tot de zijdelingse bouwperceelgrens***

tussen de zijdelingse grens van het bouwperceel en een bepaald punt van het bouwwerk, waar die afstand het kortst is;

***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;

***de dakhelling***

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

***de goothoogte van een bouwwerk***

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

***de horizontale diepte van een gebouw***

de diepte van een gebouw, gemeten loodrecht vanaf de gevel waaraan wordt gebouwd;

***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 en dakkapellen;

***de oppervlakte van een bouwwerk***

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

***de oppervlakte van een overkapping***

tussen de buitenzijde van de afdekking van de overkapping, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van de overkapping.

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

2.3 Bij toepassing van deze regels wordt gemeten tot of vanuit het hart van een lijn op de analoge kaart en op de schaal waarin het plan is vastgesteld.

## 2 BESTEMMINGSREGELS

### artikel 3 **BEDRIJF**

#### 3.1 *bestemmingsomschrijving*

- 3.1.1 De op de plankaart voor Bedrijf aangewezen gronden zijn bestemd voor het bestaande groen- en bosbouwbedrijf met bijbehorende gebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wegen en paden, parkeervoorzieningen, nutsvoorzieningen, groenvoorzieningen, water en voorzieningen voor de waterhuishouding, tuinen en erven.
- 3.1.2 Bedrijfswoningen zijn niet toegestaan.

#### 3.2 *bouwregels*

- 3.2.1 Bedrijfsgebouwen voldoen aan de volgende kenmerken:
- a gebouwd binnen het bouwvlak;
  - b goothoogte maximaal de op de plankaart aangegeven goothoogte;
  - c bouwhoogte maximaal de op de plankaart aangegeven bouwhoogte.
- 3.2.2 Bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, maximaal:
- a bedrijfsinstallaties en lichtmasten 3 m;
  - b overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde 2 m.

#### 3.3 *onthefing van de gebruiksregels*

- 3.3.1 Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in artikel 3.1 voor het toestaan van een ander bedrijf dan ter plaatse is toegestaan, mits het bedrijf is opgenomen in de categorie 1 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten dan wel het een bedrijf betreft dat voor wat betreft de aard en de omvang van de milieuhinder die het veroorzaakt gelijk kan worden gesteld met een bedrijf genoemd in de categorie 1.
- 3.3.2 Ontheffing als bedoeld in artikel 3.3.1 kan slechts worden verleend, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
- a het straat- en bebouwingsbeeld;
  - b de woonsituatie;
  - c de verkeersveiligheid;
  - d de sociale veiligheid;
  - e de milieusituatie;
  - f de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
  - g de parkeersituatie.
- 3.3.3 Bij het verlenen van ontheffing nemen burgemeester en wethouders de regels in acht zoals opgenomen in artikel 23.1.

### artikel 4 **GROEN**

#### 4.1 *bestemmingsomschrijving*

- De op de plankaart voor Groen aangewezen gronden zijn bestemd voor:
- a groenvoorzieningen, bermen en beplanting;
  - b paden, speel-, water-, en ontsluitingsvoorzieningen en voorzieningen voor de waterhuishouding;



- c geluidbeperkende voorzieningen ter plaatse van de aanduiding geluidbeperkende voorziening;
- d nutsvoorzieningen;
- e een waterretentiebekken met een minimale capaciteit van 11.000 m<sup>3</sup>; met bijbehorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde, paden, verhardingen en parkeer-voorzieningen.

#### 4.2 ***bouwregels***

4.2.1 Uitsluitend gebouwen ten behoeve van warmtenet voorzieningen mogen worden gebouwd, mits:

- a de oppervlakte maximaal 100 m<sup>2</sup> bedraagt;
- b de bouwhoogte maximaal 4 m bedraagt.

4.2.2 Bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, maximaal:

- |  |      |
|--|------|
| a lichtmasten                              | 6 m; |
| b geluidbeperkende voorziening             | 5 m; |
| c overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde | 3 m. |

#### 4.3 ***onthefing van de bouwregels***

4.3.1 Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in artikel 4.2.1. en toestaan dat een ondergeschikt gebouw wordt gebouwd ten behoeve van een nutsvoorziening, mits:

- a de oppervlakte niet meer dan 15 m<sup>2</sup> bedraagt;
- b de bouwhoogte niet meer dan 4 m bedraagt.

4.3.2 Ontheffing als bedoeld in artikel 4.3.1 kan slechts worden verleend, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

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

4.3.3 Bij het verlenen van ontheffing nemen burgemeester en wethouders de regels in acht zoals opgenomen in artikel 23.1.

## artikel 5 **MAATSCHAPPELIJK**

### 5.1 ***bestemmingsomschrijving***

5.1.1 De op de plankaart voor Maatschappelijk aangewezen gronden zijn bestemd voor educatieve, sociaal-medische, sociaal-culturele en levensbeschouwelijke voorzieningen, voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening en voorzieningen ten behoeve van kinderopvang, met bijbehorende gebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wegen en paden, parkeervoorzieningen, nutsvoorzieningen, groenvoorzieningen, water en voorzieningen voor de waterhuishouding, tuinen en erven.

5.1.2 Dienstwoningen zijn niet toegestaan.

### 5.2 ***bouwregels***

5.2.1 Gebouwen voldoen aan de volgende kenmerken:

- a gebouwd binnen het bouwvlak;

- b goothoogte maximaal de op de plankaart aangegeven goothoogte;
  - c bouwhoogte maximaal de op de plankaart aangegeven bouwhoogte;
- 5.2.2 Bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, maximaal:
- a erf- en terreinafscheidingen buiten het bouwvlak 1 m;
  - b erf- en terreinafscheidingen binnen het bouwvlak 2 m;
  - c overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde 2 m.

## artikel 6 **SPORT**

### 6.1 **bestemmingsomschrijving**

- 6.1.1 De op de plankaart voor Sport aangewezen gronden zijn bestemd voor sportactiviteiten, met bijbehorende gebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wegen en paden, kantine, sanitaire voorzieningen, parkeervoorzieningen, speelvoorzieningen, nutsvoorzieningen, groenvoorzieningen, bermen, beplanting, water en voorzieningen voor de waterhuishouding.
- 6.1.2 Dienstwoningen zijn niet toegestaan.

### 6.2 **bouwregels**

- 6.2.1 Gebouwen voldoen aan de volgende kenmerken:
- a gebouwd binnen het bouwvlak, met dien verstande, dat buiten het bouwvlak gebouwen ten behoeve van opslag, stalling en onderhoud zijn toegestaan met een gezamenlijke oppervlakte van maximaal 150 m<sup>2</sup> en een bouwhoogte van maximaal 3 m;
  - b goothoogte maximaal de op de plankaart aangegeven goothoogte;
  - c bouwhoogte maximaal de op de plankaart aangegeven bouwhoogte;
- 6.2.2 Bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, maximaal:
- a speelinstallaties, lichtmasten en ballenvangers 8 m;
  - b overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde 4 m.

### 6.3 **onthefing van de bouwregels**

- 6.3.1 Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in artikel 6.2.1 onder a voor het bouwen van gebouwen ten behoeve van sportactiviteiten buiten het bouwvlak, mits:
- a het bebouwingspercentage maximaal 2% van het bestemmingsvlak zal bedragen;
  - b de bouwhoogte maximaal 9 m zal bedragen.
- 6.3.2 Ontheffing als bedoeld in artikel 6.3.1 kan slechts worden verleend, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
- a het straat- en bebouwingsbeeld;
  - b de woonsituatie;
  - c de verkeersveiligheid;
  - d de sociale veiligheid;
  - e de milieusituatie;
  - f de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
  - g de parkeersituatie.
- 6.3.3 Bij het verlenen van ontheffing nemen burgemeester en wethouders de regels in acht zoals opgenomen in artikel 23.1.

## artikel 7 **TUIN**

### 7.1 **bestemmingsomschrijving**

De op de plankaart voor Tuin aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a tuinen;
- b activiteiten behorende bij de op de aangrenzende en bijbehorende gronden gelegen bestemming "Wonen – Bijzondere woonvorm", waaronder het in beperkte mate telen van gewassen;
- c paden, ontsluitingsvoorzieningen, nutsvoorzieningen, groenvoorzieningen, water en voorzieningen voor de waterhuishouding.

met bijbehorende gebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

### 7.2 **bouwregels**

7.2.1 Uitsluitend uitbouwen in de vorm van erkers bij de hoofdgebouwen van de op de aangrenzende gronden gelegen woningen mogen worden gebouwd, mits:

- a de horizontale diepte maximaal 1,5 m bedraagt;
- b de diepte van de overblijvende, niet met gebouwen bebouwde gronden minimaal 2,5 m bedraagt;
- c voor zover de erker wordt gebouwd tegen een gevel van het hoofdgebouw de breedte maximaal  $\frac{2}{3}$  van de breedte van die gevel bedraagt;
- d de bouwhoogte maximaal 3 m bedraagt dan wel de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw + 0,25 m.

7.2.2 Bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, maximaal:

- a erf- en terreinafscheidingen vóór (het verlengde van)  
de voorgevel van het hoofdgebouw 1 m;
- b erf- en terreinafscheidingen achter (het verlengde van)  
de voorgevel van het hoofdgebouw 2 m;
- c overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde 2 m.

### 7.3 **onthefing van de bouwregels**

7.3.1 Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in artikel 7.2.1 voor het bouwen van aan- of uitbouwen, bijgebouwen en/of overkappingen behorend bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen, mits:

- a het bepaalde in artikel 9.2.3 onder g met betrekking tot de oppervlakte van toepassing is;
- b de goothoogte maximaal 3 m bedraagt dan wel de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw + 0,25 m;
- c de bouwhoogte maximaal de bouwhoogte van het hoofdgebouw - 2 m bedraagt, waarbij geldt dat de bouwhoogte in ieder geval 3 m mag bedragen en maximaal 6 m.

7.3.2 Ontheffing als bedoeld in artikel 7.3.1 kan slechts worden verleend, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

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

7.3.3 Bij het verlenen van ontheffing nemen burgemeester en wethouders de regels in acht zoals opgenomen in artikel 23.1.

## artikel 8 **VERKEER - VERBLIJFSGEBIED**

### 8.1 **bestemmingsomschrijving**

De op de plankaart voor Verkeer - Verblijfsgebied aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a wegen en straten, wandel- en fietspaden met een functie gericht op zowel verblijf als de afwikkeling van het verkeer;
  - b parkeer-, groen- en speelvoorzieningen;
  - c waterhuishoudkundige doeleinden, waterberging en waterlopen;
  - d nutsvoorzieningen;
- met bijbehorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

### 8.2 **bouwregels**

8.2.1 Gebouwen mogen niet worden gebouwd.

8.2.2 De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van de geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer en wegverlichting mag niet meer dan 6 m bedragen;

8.2.3 Bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, anders dan voor de weg-aanduiding, geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer maximaal 2 m.

### 8.3 **onthefving van de bouwregels**

8.3.1 Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in artikel 8.2.1 en toestaan dat een ondergeschikt gebouw wordt gebouwd ten behoeve van een nutsvoorziening, mits:

- a de oppervlakte niet meer dan 15 m<sup>2</sup> bedraagt;
- b de bouwhoogte niet meer dan 4 m bedraagt.

8.3.2 Ontheffing als bedoeld in artikel 8.3.1 kan slechts worden verleend, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

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

8.3.3 Bij het verlenen van ontheffing nemen burgemeester en wethouders de regels in acht zoals opgenomen in artikel 23.1.

## artikel 9 **WONEN**

### 9.1 **bestemmingsomschrijving**

9.1.1 De op de plankaart voor Wonen aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a vrijstaande woningen, dubbele woningen en rijwoningen;
- b aan huis verbonden beroepen of bedrijven, voor zover dit gebruik ondergeschikt blijft aan de woonfunctie en:
  - 1 het gebruik qua aard, milieubelasting en uitstraling past in een woonomgeving;
  - 2 het gebruik geen nadelige invloed heeft op de normale afwikkeling van het verkeer en er geen sprake is van een nadelige toename van de parkeerbehoefte;
  - 3 maximaal 40% van het vloeroppervlak van de woning, tot ten hoogste 50 m<sup>2</sup> wordt gebruikt voor het aan huis verbonden beroep of bedrijf;

- 4 er geen detailhandel, groothandel of horeca plaatsvindt;
  - 5 het beroep of bedrijf door de bewoner wordt uitgeoefend;
  - c nutsvoorzieningen;
  - d verkeersvoorzieningen in de vorm van voet- en/of fietspaden, inritten, parkeer- en ontsluitingsvoorzieningen;
  - e met bijbehorende gebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde, tuinen en erven.
- 9.1.2 Het aantal woningen bedraagt maximaal het bestaande aantal woningen, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding nieuwe woning één nieuwe woning is toegestaan.

## 9.2 ***bouwregels***

- 9.2.1 Bebouwing is slechts toegestaan indien deze ten dienste staat aan deze bestemming.
- 9.2.2 Woningen voldoen aan de volgende kenmerken:
- a gebouwd binnen het bouwvlak;
  - b voorgevel gebouwd in de voorgevelrooilijn;
  - c bouwhoogte maximaal de op de plankaart aangegeven bouwhoogte;
  - d goothoogte maximaal de op de plankaart aangegeven goothoogte;
  - e indien een maximale goothoogte is aangegeven dient het hoofdgebouw te worden afgedekt met ten minste 2 hellende dakvlakken waarvan de dakhelling minimaal 10° en maximaal 60° bedraagt.
- 9.2.3 Aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bij woningen mogen binnen en buiten het bouwvlak worden gebouwd en voldoen aan de volgende kenmerken:
- a gebouwd op het zij- en achtererf en minimaal 3 m achter (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw, met dien verstande dat overkappingen op 1 m achter (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw mogen worden gebouwd;
  - b goothoogte van aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen maximaal 3,5 m, dan wel de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw + 0,25 m;
  - c bouwhoogte van aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen maximaal 6,5 m, met dien verstande dat deze ten minste 1,5 m is gelegen onder de bouwhoogte van het hoofdgebouw;
  - d goothoogte van vrijstaande bijgebouwen maximaal 3 m;
  - e bouwhoogte van vrijstaande bijgebouwen maximaal 5 m;
  - f bouwhoogte overkappingen maximaal 3 m;
  - g gezamenlijke oppervlakte per hoofdgebouw maximaal:
    - 1 75 m<sup>2</sup> voor bouwpercelen met een oppervlakte tot 500 m<sup>2</sup>;
    - 2 100 m<sup>2</sup> voor bouwpercelen met een oppervlakte tussen 500 m<sup>2</sup> en 1.000 m<sup>2</sup>;
    - 3 150 m<sup>2</sup> voor bouwpercelen met een oppervlakte groter dan 1.000 m<sup>2</sup>;
 met dien verstande dat het bebouwingspercentage van het bouwperceel maximaal 60% mag bedragen;
  - h horizontale diepte van aan- en uitbouw gebouwd aan achtergevel maximaal 3 m.
- 9.2.4 Bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, maximaal 2m.

## 9.3 ***onthefing van de bouwregels***

- 9.3.1 Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in artikel 9.2.2 onder e voor het verkleinen van de dakhelling tot 0°;
- 9.3.2 Ontheffing als bedoeld in artikel 9.3.1 kan slechts worden verleend, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
- a het straat- en bebouwingsbeeld;
  - b de woonsituatie;

- c de verkeersveiligheid;
- d de sociale veiligheid;
- e de milieusituatie;
- f de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- g de parkeersituatie.

9.3.3 Bij het verlenen van ontheffing nemen burgemeester en wethouders de regels in acht zoals opgenomen in artikel 23.1.

## artikel 10 **WONEN – BIJZONDERE WOONVORM**

### 10.1 ***bestemmingsomschrijving***

10.1.1 De op de plankaart voor Wonen – Bijzondere woonvorm aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a woningen en woongebouwen ten behoeve van bijzondere woonvormen;
- b voorzieningen ten behoeve van zorg, verpleging, gemeenschappelijke ruimten en kantoren;
- c in relatie tot de onder sub a en sub b genoemde voorzieningen ondergeschikte activiteiten in de vorm van het telen van gewassen en de daarbijbehorende verkoop;
- d groenvoorzieningen in de vorm van gemeenschappelijke tuinen, plantsoenen, groenstroken, water en speelvoorzieningen;
- e verkeersvoorzieningen in de vorm van voet- en/of fietspaden, inritten, parkeer- en ontsluitingsvoorzieningen;

met bijbehorende gebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wegen en paden, parkeervoorzieningen, speelvoorzieningen, nutsvoorzieningen, water en voorzieningen voor de waterhuishouding, tuinen en erven.

10.1.2 Het aantal woningen bedraagt maximaal het op de plankaart aangeduide aantal woningen.

### 10.2 ***bouwregels***

10.2.1 Woningen en woongebouwen ten behoeve van bijzondere woonvormen alsmede gebouwen ten behoeve van de kwekerij voldoen aan de volgende kenmerken:

- a gebouwd binnen het bouwvlak;
- b goothoogte maximaal 4 m dan wel de op de plankaart aangegeven goothoogte;
- c bouwhoogte maximaal 9 m dan wel de op de plankaart aangegeven bouwhoogte.

10.2.2 Aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bij woningen mogen binnen en buiten het bouwvlak worden gebouwd en voldoen aan de volgende kenmerken:

- a gebouwd op het zij- en achtererf en minimaal 3 m achter (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw, met dien verstande dat overkappingen op 1 m achter (het verlengde van) van de voorgevel van het hoofdgebouw mogen worden gebouwd;
- b goothoogte van aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen maximaal 3,5 m, dan wel de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw + 0,25 m;
- c bouwhoogte van aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen maximaal 6,5 m, met dien verstande dat deze ten minste 1,5 m is gelegen onder de bouwhoogte van het hoofdgebouw;
- d goothoogte van vrijstaande bijgebouwen maximaal 3 m;
- e bouwhoogte van vrijstaande bijgebouwen maximaal 5 m;
- f bouwhoogte overkappingen maximaal 3 m;
- g gezamenlijke oppervlakte per hoofdgebouw maximaal:

- 1 75 m<sup>2</sup> voor bouwpercelen met een oppervlakte tot 500 m<sup>2</sup>;
  - 2 100 m<sup>2</sup> voor bouwpercelen met een oppervlakte tussen 500 m<sup>2</sup> en 1.000 m<sup>2</sup>;
  - 3 150 m<sup>2</sup> voor bouwpercelen met een oppervlakte groter dan 1.000 m<sup>2</sup>;
- met dien verstande dat het bebouwingspercentage van het bouwperceel maximaal 60% mag bedragen;
- h horizontale diepte van aan- en uitbouw gebouwd aan achtergevel maximaal 3 m.
- 10.2.3 Bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, maximaal 2m.

## artikel 11 **WONEN – WOONWAGENS**

### 11.1 **bestemmingsomschrijving**

De op de plankaart voor Wonen – Woonwagens aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a woonwagenstandplaatsen;
- b groenvoorzieningen;
- c nutsvoorzieningen;

met bijbehorende gebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde, tuinen en erven.

- 11.1.2 Het aantal woonwagenstandplaatsen bedraagt maximaal het op de plankaart aangeduide aantal woonwagenstandplaatsen.

### 11.2 **bouwregels**

- 11.2.1 Woonwagens voldoen aan de volgende kenmerken:

- a per woonwagenstandplaats is maximaal één woonwagen toegestaan;
- b bouwhoogte maximaal 4,5 m;
- c oppervlakte maximaal 100 m<sup>2</sup>.

- 11.2.2 Aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bij woonwagens voldoen aan de volgende kenmerken:

- a bouwhoogte maximaal 3 m;
- b oppervlakte maximaal 20 m<sup>2</sup>.

- 11.2.3 Bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, maximaal:

- a erf- en terreinafscheidingen vóór (het verlengde van)  
de voorgevel van de woonwagen 1 m;
- b erf- en terreinafscheidingen achter (het verlengde van)  
de voorgevel van de woonwagen 2 m;
- c overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde 2 m.

## artikel 12 **WOONGEBIED**

### 12.1 **bestemmingsomschrijving**

- 12.1.1 De op de plankaart voor Woongebied aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a vrijstaande woningen, dubbele woningen en rijwoningen;
- b aan huis verbonden beroepen of bedrijven, voor zover dit gebruik ondergeschikt blijft aan de woonfunctie en:
  - 1 het gebruik qua aard, milieubelasting en uitstraling past in een woonomgeving;
  - 2 het gebruik geen nadelige invloed heeft op de normale afwikkeling van het verkeer en er geen sprake is van een nadelige toename van de parkeerbehoefte;
  - 3 maximaal 40% van het vloeroppervlak van de woning, tot ten hoogste 50 m<sup>2</sup> wordt gebruikt voor het aan huis verbonden beroep of bedrijf;
  - 4 er geen detailhandel, groothandel of horeca plaatsvindt;
  - 5 het beroep of bedrijf door de bewoner wordt uitgeoefend;

- c garageboxen;
- d wegen en straten, wandel- en fietspaden met een functie gericht op verblijf;
- e parkeer-, ontsluitings-, groen-, speel- en nutsvoorzieningen;
- f waterhuishoudkundige doeleinden, waterberging en waterlopen;
- g nutsvoorzieningen;

met bijbehorende gebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde, tuinen en erven.

12.1.2 Het aantal woningen bedraagt maximaal het op de plankaart aangeduide aantal woningen.

## 12.2 ***bouwregels***

12.2.1 Woningen voldoen aan de volgende kenmerken:

- a gebouwd binnen het bouwvlak;
- b de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens bedraagt:
  - 1 bij vrijstaande woningen ten minste 3 m;
  - 2 bij dubbele- en/of rijwoningen, voor zover het de niet aaneengebouwde zijde betreft, ten minste 3 m;
- c goothoogte maximaal 6 m;
- d bouwhoogte maximaal 11 m;
- e dakhelling minimaal 10°.

12.2.2 Aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bij woningen voldoen aan de volgende kenmerken:

- a gebouwd op het zij- en achtererf en minimaal 3 m achter (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw, met dien verstande:
  - 1 dat overkappingen op 1 m achter (het verlengde van) van de voorgevel van het hoofdgebouw mogen worden gebouwd;
  - 2 dat uitbouwen in de vorm van erkers tot vóór (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw mogen worden gebouwd, mits:
    - a de horizontale diepte maximaal 1,5 m bedraagt;
    - b de diepte van de overblijvende, niet met gebouwen bebouwde gronden minimaal 2,5 m bedraagt;
    - c voor zover de erker wordt gebouwd tegen de voorgevel van het hoofdgebouw de breedte maximaal  $\frac{2}{3}$  van de breedte van die gevel bedraagt;
    - d de bouwhoogte maximaal 3,5 m bedraagt dan wel de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw + 0,25 m;
- b goothoogte van aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen maximaal 3,5 m, dan wel de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw + 0,25 m;
- c bouwhoogte van aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen maximaal 6,5 m, met dien verstande dat de deze ten minste 1,5 m is gelegen onder de bouwhoogte van het hoofdgebouw;
- d goothoogte van vrijstaande bijgebouwen maximaal 3 m;
- e bouwhoogte van vrijstaande bijgebouwen maximaal 5 m;
- f bouwhoogte overkappingen maximaal 3 m;
- g gezamenlijke oppervlakte per hoofdgebouw maximaal:
  - 1 75 m<sup>2</sup> voor bouwpercelen met een oppervlakte tot 500 m<sup>2</sup>;
  - 2 100 m<sup>2</sup> voor bouwpercelen met een oppervlakte tussen 500 m<sup>2</sup> en 1.000 m<sup>2</sup>;
  - 3 150 m<sup>2</sup> voor bouwpercelen met een oppervlakte groter dan 1.000 m<sup>2</sup>;
 met dien verstande dat het bebouwingspercentage van het bouwperceel maximaal 60% mag bedragen;
- h horizontale diepte van aan- en uitbouw gebouwd aan achtergevel maximaal 3 m.

12.2.3 Bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, maximaal 2m.



- 12.3 ***ontheffing van de bouwregels***
- 12.3.1 Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde:
- a artikel 12.2.1 onder e voor het verkleinen van de dakhelling tot 0° ;
  - b artikel 12.2.2 onder a voor het verkleinen van de afstand van een aan- of uitbouw, bijgebouw of overkapping tot (het verlengde van) de voorgevel van het hoofgebouw dan wel voor het bouwen van een aan- of uitbouw, bijgebouw of overkapping vóór (het verlengde van) de voorgevel van het hoofgebouw;
- 12.3.2 Ontheffing als bedoeld in artikel 12.3.1 kan slechts worden verleend, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
- a het straat- en bebouwingsbeeld;
  - b de woonsituatie;
  - c de verkeersveiligheid;
  - d de sociale veiligheid;
  - e de milieusituatie;
  - f de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
  - g de parkeersituatie.
- 12.3.3 Bij het verlenen van ontheffing nemen burgemeester en wethouders de regels in acht zoals opgenomen in artikel 23.1.

## artikel 13 **WOONGEBIED – WONEN EN WERKEN**

- 13.1 ***bestemmingsomschrijving***
- 13.1.1 De op de plankaart voor Woongebied – Wonen en werken aangewezen gronden zijn bestemd voor:
- a vrijstaande woningen;
  - b bedrijven die in combinatie met een woning een woon-werkunit vormen, mits:
    - 1 het gebruik qua aard, milieubelasting en uitstraling past in een woonomgeving;
    - 2 het gebruik geen nadelige invloed heeft op de normale afwikkeling van het verkeer en er geen sprake is van een nadelige toename van de parkeerbehoefte;
    - 3 minimaal 100 m<sup>2</sup> van de vloeroppervlakte van de gebouwen wordt gebruikt als bedrijfsgebouw;
    - 4 er geen detailhandel, groothandel of horeca plaatsvindt;
  - c wegen en straten, wandel- en fietspaden met een functie gericht op zowel verblijf als op de afwikkeling van het doorgaande verkeer;
  - d parkeer-, groen-, speel- en nutsvoorzieningen;
  - e waterhuishoudkundige doeleinden, waterberging en waterlopen;
- met bijbehorende gebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde, tuinen en erven.
- 13.1.2 Het aantal woningen bedraagt maximaal het op de plankaart aangeduide aantal woningen.
- 13.1.3 Woningen mogen pas worden opgericht tegelijk met of na de oprichting van het bedrijfsgebouw.
- 13.2 ***bouwregels***
- 13.2.1 Hoofgebouwen voldoen aan de volgende kenmerken:
- a gebouwd binnen het bouwvlak;
  - b de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens bedraagt ten minste 3 m;
  - c goothoogte maximaal 6 m;
  - d bouwhoogte maximaal 11 m;
  - e dakhelling minimaal 10°.

- 13.2.2 Aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bij hoofdgebouwen voldoen aan de volgende kenmerken:
- a gebouwd op het zij- en achtererf en minimaal 3 m achter (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw, met dien verstande:
    - 1 dat overkappingen op 1 m achter (het verlengde van) van de voorgevel van het hoofdgebouw mogen worden gebouwd;
    - 2 dat uitbouwen in de vorm van erkers tot vóór (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw mogen worden gebouwd, mits:
      - a de horizontale diepte maximaal 1,5 m bedraagt;
      - b de diepte van de overblijvende, niet met gebouwen bebouwde gronden minimaal 2,5 m bedraagt;
      - c voor zover de erker wordt gebouwd tegen de voorgevel van het hoofdgebouw de breedte maximaal  $\frac{2}{3}$  van de breedte van die gevel bedraagt;
      - d de bouwhoogte maximaal 3,5 m bedraagt dan wel de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw + 0,25 m;
  - b goothoogte van aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen maximaal 3,5 m, dan wel de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw + 0,25 m;
  - c bouwhoogte van aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen maximaal 6,5 m, met dien verstande dat de deze ten minste 1,5 m is gelegen onder de bouwhoogte van het hoofdgebouw;
  - d goothoogte van vrijstaande bijgebouwen maximaal 3 m;
  - e bouwhoogte van vrijstaande bijgebouwen maximaal 5 m;
  - f bouwhoogte overkappingen maximaal 3 m;
  - g gezamenlijke oppervlakte per hoofdgebouw maximaal:
    - 1 75 m<sup>2</sup> voor bouwpercelen met een oppervlakte tot 500 m<sup>2</sup>;
    - 2 100 m<sup>2</sup> voor bouwpercelen met een oppervlakte tussen 500 m<sup>2</sup> en 1.000 m<sup>2</sup>;
    - 3 150 m<sup>2</sup> voor bouwpercelen met een oppervlakte groter dan 1.000 m<sup>2</sup>;
 met dien verstande dat het bebouwingspercentage van het bouwperceel maximaal 60% mag bedragen;
  - h horizontale diepte van aan- en uitbouw gebouwd aan achtergevel maximaal 3 m.
- 13.2.3 Bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, maximaal 2m.
- 13.3 **ontheffing van de bouwregels**
- 13.3.1 Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in:
- a artikel 13.2.1 onder e voor het verkleinen van de dakhelling tot 0° ;
  - b artikel 13.2.2 onder a voor het verkleinen van de afstand van een aan- of uitbouw, bijgebouw of overkapping tot (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw dan wel voor het bouwen van een aan- of uitbouw, bijgebouw of overkapping vóór (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw;
- 13.3.2 Ontheffing als bedoeld in artikel 13.3.1 kan slechts worden verleend, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
- a het straat- en bebouwingsbeeld;
  - b de woonsituatie;
  - c de verkeersveiligheid;
  - d de sociale veiligheid;
  - e de milieusituatie;
  - f de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
  - g de parkeersituatie.
- 13.3.3 Bij het verlenen van ontheffing nemen burgemeester en wethouders de regels in acht zoals opgenomen in artikel 23.1.

## artikel 14 LEIDING – GAS

### 14.1 *bestemmingsomschrijving*

- 14.1.1 De op de plankaart voor Leiding - Gas aangewezen gronden zijn, naast de andere voor die gronden aangewezen bestemmingen, ook bestemd voor:
- a een ondergrondse gasleiding ter plaatse van de aanduiding gasleiding;
  - b het beheer en onderhoud van de leiding;
  - c de bescherming van het woon- en leefklimaat in verband met de leiding; met bijbehorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

### 14.2 *bouwregels*

- 14.2.1 In afwijking van het bepaalde bij de andere bestemmingen (artikelen 3 tot en met 13) mag op de in het vorige lid bedoelde gronden alleen ten behoeve van deze bestemming worden gebouwd.
- 14.2.2 Op de tot Leiding – Gas aangewezen bestemde gronden mogen uitsluitend worden gebouwd bouwwerken, geen gebouwen zijnde, die ten dienste staan van deze bestemming.
- 14.2.3 De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt maximaal 3 m.

### 14.3 *onthefing van de bouwregels*

- 14.3.1 Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in artikel 14.2.1. voor het toestaan van het bouwen van bouwwerken ten behoeve van de andere bestemmingen, mits:
- a ter plaatse een aanvaardbaar woon- en leefklimaat kan worden gerealiseerd;
  - b advies is verkregen van de leidingbeheerder.
- 14.3.2 Bij het verlenen van ontheffing nemen burgemeester en wethouders de regels in acht zoals opgenomen in artikel 23.1.

### 14.4 *Aanlegvergunning*

- 14.4.1 Het is verboden zonder of in afwijking van een aanlegvergunning van burgemeester en wethouders op de in artikel 14.1 bedoelde gronden de volgende andere-werken uit te voeren:
- a het ontgronden, vergraven, afgraven, egaliseren, diepploegen, woelen en mengen en ophogen van gronden;
  - b het aanleggen, verbreden en verharderen van wegen, paden, banen, parkeer-voorzieningen en andere oppervlakteverhardingen;
  - c het aanleggen, verdiepen, verbreden en dempen van sloten, watergangen en overige waterpartijen;
  - d het aanbrengen of verwijderen van diepwortelende beplantingen, het bebossen en aanplanten van gronden en het rooien en/of kappen van bos of andere houtgewassen.
- 14.4.2 Een aanlegvergunning mag alleen en moet worden geweigerd, indien door het uitvoeren van het ander-werk dan wel door de daarvan direct of indirect te verwachten gevolgen blijvend onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de mogelijkheid van een adequaat beheer of de veiligheid van de leiding en hieraan door het stellen van voorwaarden niet of onvoldoende kan worden tegemoet gekomen.
- 14.4.3 Een aanlegvergunning wordt niet verleend dan nadat advies is verkregen van de leidingbeheerder.
- 14.4.4 Geen aanlegvergunning is nodig voor:
- a andere-werken die het normale onderhoud en beheer betreffen;

- b andere-werken die in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan of uitgevoerd kunnen worden op grond van een voor dat tijdstip aangevraagde of verleende vergunning.

## artikel 15 LEIDING – WATER

### 15.1 **Bestemmingsomschrijving**

De op de plankaart voor Leiding – Water aangewezen gronden zijn, naast de andere voor die gronden aangewezen bestemmingen, tevens bestemd voor een waterleiding, met de daarbij behorende voorzieningen.

### 15.2 **bouwregels**

- 15.2.1 In afwijking van het bepaalde bij de andere bestemmingen (artikelen 3 tot en met 13) mag op de in het vorige lid bedoelde gronden alleen ten behoeve van deze bestemming worden gebouwd.
- 15.2.2 Op de tot Leiding – Water bestemde gronden mogen uitsluitend worden gebouwd bouwwerken, geen gebouwen zijnde, die ten dienste staan van deze bestemming.
- 15.2.3 De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt maximaal 3 m.

### 15.3 **onthefing van de bouwregels**

- 15.3.1 Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in artikel 15.2 voor het bouwen overeenkomstig de andere bestemmingen, mits advies is verkregen van de leidingbeheerder.
- 15.3.2 Bij het verlenen van ontheffing nemen burgemeester en wethouders de regels in acht zoals opgenomen in artikel 23.1.

### 15.4 **Aanlegvergunning**

- 15.4.1 Het is verboden zonder of in afwijking van een aanlegvergunning van burgemeester en wethouders op de in artikel 15.1. bedoelde gronden de volgende andere-werken uit te voeren:
  - a het ontgronden, vergraven, afgraven, egaliseren, diepploegen, woelen en mengen en ophogen van gronden;
  - b het aanleggen, verbreden en verharderen van wegen, paden, banen, parkeervoorzieningen en andere oppervlakteverhardingen;
  - c het aanleggen, verdiepen, verbreden en dempen van sloten, watergangen en overige waterpartijen;
  - d het aanbrengen of verwijderen van diepwortelende beplantingen, het bebossen en aanplanten van gronden en het rooien en/of kappen van bos of andere houtgewassen.
- 15.4.2 Een aanlegvergunning mag alleen en moet worden geweigerd, indien door het uitvoeren van het ander-werk dan wel door de daarvan direct of indirect te verwachten gevolgen blijvend onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de mogelijkheid van een adequaat beheer of de veiligheid van de leiding en hieraan door het stellen van voorwaarden niet of onvoldoende kan worden tegemoet gekomen.
- 15.4.3 Een aanlegvergunning wordt niet verleend dan nadat advies is verkregen van de leidingbeheerder.
- 15.4.4 Geen aanlegvergunning is nodig voor:
  - a andere-werken die het normale onderhoud en beheer betreffen;

- b andere-werken die in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan of uitgevoerd kunnen worden op grond van een voor dat tijdstip aangevraagde of verleende vergunning.

## artikel 16 **WATERSTAAT – WATERGANG**

### 16.1 **bestemmingsomschrijving**

De op de plankaart voor Waterstaat - Watergang aangewezen gronden zijn, naast de andere voor die gronden aangewezen bestemmingen, ook bestemd voor de bescherming en het beheer van de watergang, met bijbehorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en met inachtneming van de keur van het waterschap.

### 16.2 **bouwregels**

- 16.2.1 In afwijking van het bepaalde bij de andere bestemmingen (artikelen 3 tot en met 13) mag op de in het vorige lid bedoelde gronden alleen ten behoeve van deze bestemming worden gebouwd.
- 16.2.2 Op de tot Waterstaat – Watergang bestemde gronden mogen uitsluitend worden gebouwd bouwwerken, geen gebouwen zijnde, die ten dienste staan van deze bestemming.
- 16.2.3 De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt maximaal 3 m.

### 16.3 **ontheffing van de bouwregels**

- 16.3.1 Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in artikel 16.2 voor het bouwen overeenkomstig de andere bestemmingen, mits advies is verkregen van de beheerder van de watergang.
- 16.3.2 Bij het verlenen van ontheffing nemen burgemeester en wethouders de regels in acht zoals opgenomen in artikel 23.1.

### 16.4 **aanlegvergunning**

- 16.4.1 Het is verboden zonder of in afwijking van een aanlegvergunning van burgemeester en wethouders op de in artikel 16.1 bedoelde gronden de volgende andere-werken uit te voeren:
  - a het ontgronden, vergraven, afgraven, egaliseren, diepploegen, woelen en mengen en ophogen van gronden;
  - b het aanleggen, verbreden en verharderen van wegen, paden, parkeervoorzieningen en andere oppervlakteverhardingen;
  - c het aanleggen, verdiepen, verbreden en dempen van sloten, watergangen en overige waterpartijen en het aanbrengen van drainage;
  - d het aanleggen van ondergrondse of bovengrondse transport-, energie- en/of communicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties en apparatuur.
- 16.4.2 Een aanlegvergunning mag alleen en moet worden geweigerd, indien door het uitvoeren van het ander-werk dan wel door de daarvan direct of indirect te verwachten gevolgen blijvend onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de mogelijkheid van een adequaat beheer of de veiligheid van de watergang en hieraan door het stellen van voorwaarden niet of onvoldoende kan worden tegemoet gekomen.
- 16.4.3 Een aanlegvergunning wordt niet verleend dan nadat advies is verkregen van de beheerder van de watergang.
- 16.4.4 Geen aanlegvergunning is nodig voor:
  - a andere-werken die het normale onderhoud en beheer betreffen;

- b andere-werken die in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan of uitgevoerd kunnen worden op grond van een voor dat tijdstip aangevraagde of verleende vergunning.

## artikel 17 **WAARDE – ARCHEOLOGISCH VERWACHTINGS GEBIED**

### 17.1 **bestemmingsomschrijving**

De op de plankaart voor 'Waarde - Archeologisch verwachtingsgebied' aangewezen gronden zijn, naast de voor de andere voor die gronden aangewezen bestemmingen, ook bestemd voor:

- a. de bescherming en veiligstelling van de op en/of in deze gronden voorkomende archeologische waarden.

### 17.2 **bouwregels**

#### 17.2.1 Archeologisch rapport

Burgemeester en wethouders kunnen in geval van een aanvraag om een reguliere bouwvergunning als bedoeld in artikel 44, lid 1 van de Woningwet, voor een bouwwerk of bouwwerken met een oppervlakte groter dan 100 m<sup>2</sup> waarbij benodigde graafwerkzaamheden dieper zijn dan 0,5 m onder maaiveld die worden gebouwd op en/of in de gronden als bedoeld in artikel 17.1 verlangen dat alvorens de bouwvergunning wordt verleend, door de aanvrager een rapport wordt overlegd waarin de archeologische waarden van de gronden die blijkens de aanvraag zullen worden verstoord, naar oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate zijn vastgesteld.

#### 17.2.2 Koppelen voorwaarden

Indien uit het in het vorige lid genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de bouwvergunning zullen worden verstoord, kunnen burgemeester en wethouders een of meerdere van de volgende voorwaarden verbinden aan de bouwvergunning:

1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
2. de verplichting om voorafgaand aan de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring, archeologisch onderzoek te laten uitvoeren door een deskundige op het terrein van archeologische monumentenzorg die voldoet aan door burgemeester en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties.

### 17.3 **Aanlegvergunning**

#### 17.3.1 Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) op en in de gronden als bedoeld in artikel 17.1 de volgende werken en werkzaamheden uit te voeren:

- a. het ophogen, egaliseren en ontginnen van gronden;
- b. het bodem verlagen of afgraven van gronden;
- c. het uitvoeren van graafwerkzaamheden en grondbewerkingen dieper dan 0,5 m onder maaiveld;
- d. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen;
- e. het aanleggen of verharden van wegen, rijwielpaden, banen of parkeergelegenheden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen, die een bodemgreep dieper dan 0,5 m tot gevolg hebben;

- f. het aanbrengen van ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies.
- 17.3.2 Geen aanlegvergunning is nodig voor werken en werkzaamheden:
- a. in het kader van het normale beheer en onderhoud;
  - b. in het kader van archeologisch onderzoek en/ of het doen van opgravingen, mits verricht door een ter zake deskundige;
  - c. indien op basis van door een deskundige uitgevoerd bureauonderzoek of inventariserend veldonderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen behoudenswaardige archeologische relicten aanwezig zijn;
  - d. die noodzakelijk zijn met het oog op het realiseren van een bouwwerk, waarvoor een bouwaanvraag is verleend;
  - e. waarmee is of mag worden begonnen ten tijde van het onherroepelijk worden van dit plan;
  - f. die mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende aanlegvergunning of ontgrondingsvergunning.
- 17.3.3 Toelaatbaarheid werken en werkzaamheden
- De in artikel 17.3.1 genoemde vergunning kan slechts worden verleend, indien door die werken of werkzaamheden, danwel door de daarvan direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen, één of meer waarden of functies van de in dit artikel bedoelde gronden:
- a. niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast;
  - b. de mogelijkheden voor het herstel van die waarden of functies niet onevenredig worden of kunnen worden verkleind.

#### 17.4 **Wijzigingsbevoegdheid**

##### 17.4.1 Bevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, met toepassing van artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening, gronden met de bestemming "Waarde - Archeologisch verwachtingsgebied" te wijzigen in die zin dat deze bestemming naar ligging wordt verschoven of naar omvang wordt vergroot of verkleind en in voorkomend geval uit het plan wordt verwijderd, indien als gevolg van een nader archeologisch onderzoek is gebleken dat de archeologische waarden van de gronden al dan niet behoudenswaardig zijn of al dan niet langer aanwezig zijn.

##### 17.5 **Procedure**

Bij de voorbereiding van een besluit tot wijziging is de in artikel 23.2 geregelde procedure van toepassing.

### 3 ALGEMENE REGELS

#### artikel 18 **ANTIDUBBELTELREGEL**

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 19 **UITSLUITING AANVULLENDE WERKING BOUWVERORDENING**

De regels van de bouwverordening ten aanzien van onderwerpen van stedenbouwkundige aard blijven overeenkomstig het bepaalde in artikel 9 lid 2 van de Woningwet buiten toepassing, behoudens ten aanzien van de volgende onderwerpen:

- a de richtlijnen voor het verlenen van ontheffing van de stedenbouwkundige regels;
- b de bereikbaarheid van gebouwen voor wegverkeer;
- c de bereikbaarheid van gebouwen voor gehandicapten;
- d het bouwen bij hoogspanningsleidingen en ondergrondse hoofdtransportleidingen;
- e de parkeergelegenheid en laad- en losmogelijkheden;
- f de ruimte tussen bouwwerken.

#### artikel 20 **ALGEMENE GEBRUIKSREGELS**

- 20.1 Onder een gebruik strijdig met de bestemming als bedoeld in artikel 7.10 van de Wet ruimtelijke ordening wordt in ieder geval verstaan:
- a een gebruik van gronden als stort- en/of opslagplaats van grond en/of afval, met uitzondering van een zodanig gebruik voor het normale op de bestemming gerichte gebruik en onderhoud;
  - b een gebruik van gronden als stallings- en/of opslagplaats van één of meer aan het gebruik onttrokken machines, voer-, vaar- of vliegtuigen, met uitzondering van een zodanig gebruik voor het normale op de bestemming gerichte gebruik en onderhoud;
  - c een gebruik van gronden en bouwwerken voor een seksinrichting dan wel ten behoeve van prostitutie.
- 20.2 Onder een gebruik strijdig met de bestemming als bedoeld in artikel 7.10 van de Wet ruimtelijke ordening wordt met betrekking tot de bestemming Sport mede verstaan: een gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van sporten die veel omgevingslawaaï tot gevolg hebben, zoals (model)vliegsport en motorcross.



## artikel 21 **ALGEMENE ONTHEFFINGSREGELS**

- 21.1 Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van:
- a in het plan genoemde goothoogten, bouwhoogten, oppervlaktematen, percentages en afstandseisen, waarbij een overschrijding is toegestaan tot maximaal 10% van de goothoogten, bouwhoogten, oppervlaktematen, percentages en afstandseisen;
  - b de regels en toestaan dat bouwgrenzen worden overschreden, waarbij een overschrijding is toegestaan tot maximaal 2,5 m, en deze noodzakelijk is in verband met de uitmeting van het terrein of uit een oogpunt van doelmatig gebruik van de gronden en/of de bebouwing;
  - c de regels en toestaan dat de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van zend-, ontvang- en/of sirenemasten wordt vergroot tot maximaal 40 m;
  - d de regels en toestaan dat de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wordt vergroot tot maximaal 10 m.
- 21.2 Ontheffing als bedoeld in artikel 21.1 kan slechts worden verleend, mits:
- a de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden niet onevenredig worden geschaad;
  - b het straat- en bebouwingsbeeld en de verkeersveiligheidsbelangen niet onevenredig worden geschaad.
- 21.3 Bij het verlenen van ontheffing nemen burgemeester en wethouders de regels in acht zoals opgenomen in artikel 23.1.

## artikel 22 **ALGEMENE WIJZIGINGSREGELS**

- 22.1 Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen voor het bouwen van een nieuwe woning met bijbehorende bebouwing door het opnemen van een nieuw bouwvlak, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding wijzigingsbevoegdheid, met inachtneming van de volgende voorwaarden:
- a per aanduiding is maximaal 1 nieuwe woning toegestaan;
  - b de bouwregels uit artikel 9.2 zijn van toepassing;
  - c aangetoond is dat de hindercirkel van de nabij gelegen gemeentewerf is vervallen dan wel dat anderszins een aanvaardbaar woon- en leefklimaat kan worden gerealiseerd;
  - d de uitvoerbaarheid van het wijzigingsplan is aangetoond;
  - e de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden niet onevenredig worden geschaad;
  - f het straat- en bebouwingsbeeld en de verkeersveiligheidsbelangen niet onevenredig worden geschaad.
- 22.2 Op de voorbereiding van een besluit tot wijziging is de in artikel 23.2 geregelde procedure van toepassing.

## artikel 23 **ALGEMENE PROCEDUREREGELS**

### 23.1 ***ontheffingsprocedure***

Op de voorbereiding van een besluit tot het verlenen van ontheffing is afdeling 3.4. van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing, met dien verstande dat in afwijking van het bepaalde in artikel 3:18, eerste en tweede lid van de Algemene wet bestuursrecht burgemeester en wethouders beslissen binnen vier weken nadat de termijn voor het naar voren brengen van zienswijzen is verstreken.

### 23.2 ***wijzigingsprocedure***

Op de voorbereiding van een besluit tot wijziging is afdeling 3.4. van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing, met dien verstande dat in afwijking van het bepaalde in artikel 3:18, eerste en tweede lid van de Algemene wet bestuursrecht burgemeester en wethouders beslissen binnen vier weken nadat de termijn voor het naar voren brengen van zienswijzen is verstreken.

## 4 OVERGANGS- EN SLOTREGELS

### artikel 24 **OVERGANGSRECHT**

#### 24.1 ***overgangsrecht ten aanzien van bouwwerken***

##### 24.1.1 Algemeen

Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een bouwvergunning, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,

- a gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
- b na het tenietgaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de bouwvergunning wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.

##### 24.1.2 Ontheffingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen eenmalig ontheffing verlenen van het bepaalde in artikel 24.1.1. voor het vergroten van de inhoud van het bouwwerk als bedoeld in artikel 24.1.1. met maximaal 10%.

##### 24.1.3 Uitzondering

Het bepaalde in artikel 24.1.1. is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsregels van dat plan.

##### 24.1.4 Procedure

Bij het verlenen van ontheffing nemen burgemeester en wethouders de regels in acht zoals genoemd in artikel 23.1.

#### 24.2 ***overgangsrecht ten aanzien van gebruik***

##### 24.2.1 Algemeen

Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.

##### 24.2.2 Verbod verandering gebruik

Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in artikel 24.2.1. 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.

##### 24.2.3 Verbod hervatting strijdig gebruik

Indien het gebruik, bedoeld in artikel 24.2.1., 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.

##### 24.2.4 Uitzondering

Artikel 24.2.1. is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsregels van dat plan.

artikel 25 **SLOTREGEL**

Deze regels worden aangehaald als: het bestemmingsplan De Wijtenhorst en Douweler Leide van de gemeente Deventer.

**26**

Aldus vastgesteld in de raadsvergadering van .....

De voorzitter,

De griffier,

.....

Staat van Bedrijfsactiviteiten (categorie 1)		
<i>SBI</i>	<i>omschrijving</i>	<i>Afstand tot woonbebouwing in meters</i>
<b>22</b>	<b>uitgeverijen, drukkerijen en reproductie van opgenomen media</b>	
221	uitgeverijen (kantoren)	10
2223	grafische afwerking	10
223	reproductiebedrijven opgenomen media	10
<b>50</b>	<b>handel/reparatie van auto's, motorfietsen; benzineservicestations</b>	
5020.4	autobekleiderijen	10
<b>52</b>	<b>reparatie t.b.v. particulieren</b>	
527	reparatie t.b.v. particulieren (excl. auto's en motorfietsen)	10
<b>61, 62</b>	<b>vervoer over water/door de lucht</b>	
61, 62	vervoersbedrijven (uitsluitend kantoren)	10
<b>63</b>	<b>dienstverlening t.b.v. het vervoer</b>	
6322, 6323	overige dienstverlening t.b.v. vervoer (kantoren)	10
633	reisorganisaties	10
634	expediteurs, cargadoors (kantoren)	10
<b>64</b>	<b>post en telecommunicatie</b>	
642	telecommunicatiebedrijven	10
<b>70</b>	<b>verhuur van en handel in onroerend goed</b>	
70	verhuur van en handel in onroerend goed	10
<b>72</b>	<b>computerservice- en informatietechnologie</b>	
72	computerservice- en informatietechnologie-bureau's e.d.	10
<b>73</b>	<b>speur- en ontwikkelingswerk</b>	
732	maatschappij- en geesteswetenschappelijk onderzoek	10
<b>74</b>	<b>overige zakelijke dienstverlening</b>	
74	overige zakelijke dienstverlening: kantoren	10
7484.4	veilingen voor huisraad, kunst e.d.	10
<b>85</b>	<b>gezondheids- en welzijnszorg</b>	
8512, 8513	artsenpraktijken, klinieken en dagverblijven	10
8514, 8515	consultatiebureaus	10

Staat van Bedrijfsactiviteiten (categorie 1)		
<b>SBI</b>	<b>omschrijving</b>	<b>Afstand tot woonbebouwing in meters</b>
<b>92</b>	<b>cultuur, sport en recreatie</b>	
9251, 9252	bibliotheken, musea, ateliers, e.d.	10
9261.2	golfbanen	10
9262	Schietinrichtingen:	
	- binnenbanen: boogbanen	10
<b>93</b>	<b>overige dienstverlening</b>	
9301.3	wasserettes, wassalons	10
9302	kappersbedrijven en schoonheidsinstituten	10
9303	begraafondernemingen:	
	- uitvaartcentra	10
	- begraafplaatsen	10
	<b>de gebruikte afkorting:</b>	
e.d.	en dergelijke	