

INHOUDSOPGAVE

INHOUDSOPGAVE	1
HOOFDSTUK 1 INLEIDENDE REGELS	1
Artikel 1 Begrippen	1
Artikel 2 Wijze van meten	6
HOOFDSTUK 2 BESTEMMINGSREGELS	8
Artikel 3 Agrarisch (A)	8
Artikel 4 Bedrijf (B)	9
Artikel 5 Groen (G)	11
Artikel 6 Maatschappelijk (M)	12
Artikel 7 Maatschappelijk – Verenigingsleven (M-VL)	13
Artikel 8 Recreatie – Volkstuin (R-VT)	14
Artikel 9 Sport (S)	15
Artikel 10 Verkeer (V)	17
Artikel 11 Verkeer- Spoorweg (V-SP)	18
Artikel 12 Water (WA)	19
Artikel 13 Wonen (W)	20
Artikel 14 Geluidszone - Industrie	22
Artikel 15 Geurzone – Geurzone RWZI	23
Artikel 16 Leiding – Gas (L-G)	24
Artikel 17 Leiding – Riool (L-R)	26
Artikel 18 Leiding – Hoogspanning (L-H)	28
Artikel 19 Waarde - Archeologie	29
HOOFDSTUK 3 ALGEMENE REGELS	32
Artikel 20 Anti-dubbeltelbepaling	32
Artikel 21 Algemene ontheffingsregels	32
Artikel 22 Algemene wijzigingsregels	33
Artikel 23 Algemene procedureregels	33
HOOFDSTUK 4 OVERGANGS- EN SLOTREGELS	34
Artikel 24 Overgangsrecht	34
Artikel 25 Slotregel	35

HOOFDSTUK 1 INLEIDENDE REGELS

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

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;

aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

aan-huis-verbonden beroep:

een dienstverlenend beroep, 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;

aanbouw:

een aan een hoofdgebouw toegevoegde, afzonderlijke ruimte die qua afmetingen en/of visueel opzicht (onder meer voor wat betreft goothoogte, dakhelling en/of dakvorm), ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;

agrarisch bedrijf:

een bedrijf dat is gericht op het voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen, waaronder bomen en heesters begrepen en/of het houden van dieren, waarbij alleen opslag van door het bedrijf voortgebrachte producten is toegestaan;

bebouwing:

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

bedrijfsgebouw:

een gebouw dat dient voor de uitoefening van een bedrijf;

bedrijfswoning/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;

beroeps- c.q. bedrijfsploeroppervlakte:

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

bestaande situatie:

- t.a.v. bebouwing:
bebouwing, zoals aanwezig op het tijdstip van de ter-inzage-legging van het ontwerp van dit bestemmingsplan, dan wel mag worden gebouwd krachtens een voor dat tijdstip aangevraagde vergunning;
- t.a.v. gebruik:
het gebruik van grond en opstallen, zoals aanwezig op het tijdstip waarop dit bestemmingsplan rechtskracht heeft verkregen;

bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak;

bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO 0228..... met de bijbehorende regels (en eventuele bijlagen indien van toepassing);

bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

bijgebouw:

een op zichzelf staand gebouw, dat door de vorm onderscheiden kan worden van het op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw en dat in functioneel en 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;

bouwgrens:

de grens van een bouwvlak;

bouwlaag:

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

bouwmassa:

een verzameling bij elkaar horende gebouwen bestaande uit een vrijstaand hoofdgebouw, dan wel twee of meer aaneengebouwde hoofdgebouwen inclusief aan- en uitbouwen;

bouwperceel:

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

bouwperceelsgrens:

de grens van een bouwperceel;

bouwvlak:

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

bouwwerk:

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

carport:

een dakconstructie vrijstaand zonder wanden dan wel aan maximaal drie zijden begrensd door de gevels van belendende gebouwen, die niet wordt aangemerkt als een gebouw;

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;

erf:

al dan niet bebouwd perceel, of een gedeelte daarvan, dat direct is gelegen bij een gebouw en dat in feitelijk opzicht is ingericht ten dienste van het gebruik van dat gebouw;

escortbedrijf:

de natuurlijke persoon, groep van personen of rechtspersoon die bedrijfsmatig of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was, prostitutie aanbiedt, die op een andere plaats dan in de bedrijfsruimte wordt uitgeoefend zoals escort-services en -bemiddelingsbureaus;

functie:

doeleinden ten behoeve waarvan gebruik van gebouwen en/of gronden of aangewezen delen daarvan is toegestaan;

gebouw:

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

hoofd functie:

een functie waarvoor het hoofdgebouw als zodanig mag worden gebruikt;

hoofdgebouw:

een gebouw, dat op een bouwperceel door zijn constructie of afmetingen dan wel gelet op de bestemming als het belangrijkste gebouw op een bouwperceel kan worden aangemerkt;

horeca:

een bedrijf waar bedrijfsmatig dranken en etenswaren voor consumptie ter plaatse worden verstrekt;

maatschappelijke en culturele voorzieningen:

educatieve, sociaal-culturele, levensbeschouwelijke, religieuze voorzieningen en onderwijsvoorzieningen;

nevengeschikte functie:

functie waarvoor maximaal 50% van de vloeroppervlakte van het hoofgebouw als zodanig mag worden gebruikt;

niet-grondgebonden agrarische bedrijfsvoering:

aan agrarische bedrijfsvoering die hoofdzakelijk in gebouwen plaatsvindt;

ondergeschikte detailhandel:

bepaalde op de eindgebruiker gerichte verkoop van goederen, die functioneel rechtstreeks verband houden met de bedrijfsactiviteiten;

ondergeschikte functie:

functie waarvoor maximaal 30% van de vloeroppervlakte van het hoofgebouw als zodanig mag worden gebruikt;

plan:

het bestemmingsplan Peppelensteeg van de gemeente Ede

plangrens:

de op plankaart aangegeven begrenzing van het bestemmingsplan;

plankaart:

de kaart met bijbehorende verklaring, bestaande uit 1 blad(en), waarop de bestemmingen van de in het plan aangewezen gronden zijn aangegeven, tekeningnummer -----;

prostitutie:

het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele diensten ten behoeve van een ander tegen vergoeding;

recreatief medegebruik:

een recreatief gebruik van gronden dat ondergeschikt is aan de functie van de bestemming, waarbinnen dit gebruik is toegestaan;

raamprostitutie:

een seksinrichting met één of meer ramen van waarachter de prostitute/prostituée tracht de aandacht van passanten op zich te vestigen;

ruimtelijke kwaliteit:

de kwaliteit van de ruimte als bepaald door de gebruikswaarde, de beleevingswaarde en de toekomstwaarde van die ruimte;

seksinrichting:

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

Onder een seksinrichting worden in ieder geval verstaan: een seksbioscoop, seksautomatenhal, sekstheater, een parenclub, een (raam)prostitutiebedrijf en een erotische massagesalon, al dan niet in combinatie met elkaar;

straatprostitutie:

het in hoofdzaak op de openbare weg door handelingen, houding, woord, gebaar of op andere wijze passanten tot prostitutie bewegen, uitnodigen dan wel aanlokken;

tribune:

oplopende rij zitplaatsen voor het publiek, bv. in vergaderzalen of stadions, met inbegrip van kleed-, massage en bergruimtes welke hiervan onderdeel uitmaken;

(volks)tuin:

aansluitend stukje grond welke in gebruik bij één tuinder en als één geheel kan worden beschouwd;

uitbouw:

de vergroting van een bestaande ruimte in een hoofdgebouw, die qua afmetingen en/of in visueel opzicht (onder meer wat betreft (goot)hoogte, dakhelling en/of dakvorm), ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;

voorgevellijn:

de lijn waarin de voorgevel van een bouwwerk is gelegen alsmede het verlengde daarvan;

voorgevelrooilijn:

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

woning:

een complex van ruimten, geschikt en bestemd voor de huisvesting van niet meer dan één huishouden;

Artikel 2 Wijze van meten

2.1 Algemeen

Bij de toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten c.q. gerekend:

de dakhelling:

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

afstand tot de zijdelingse perceelsgrens:

de kortste afstand van de zijdelingse perceelsgrens tot enig punt van het op dat bouwperceel voorkomende bouwwerk;

bebouwd oppervlak van een bouwperceel:

de oppervlakte van alle op een bouwperceel aanwezige bouwwerken tezamen;

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 regels nader aan te duiden gedeelte van die bestemming;

breedte, diepte c.q. lengte van een bouwwerk, geen gebouw zijnde:

overeenkomstig de omtreklijn van de horizontale projectie van alle delen van die bouwwerken;

breedte, diepte c.q. lengte van een gebouw:

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

bovenkant Spoorstaaf:

de hoogte van de bovenkant van de laagste spoorstaaf;

gothoogte van een bouwwerk:

vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boei-bord, of eendaarmee gelijk te stellen constructiedeel;

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;

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;

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;

oppervlakte van een bouwwerk:

- bovengrondse bouwwerken:
tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of de harten van gemeenschappelijke scheidingsmuren gemeten op 1 m boven peil, dan wel indien het bouwwerk uit meerdere bouwlagen bestaat, over de laag met het grootste oppervlak;
- ondergrondse bouwwerken:
tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of de harten van gemeenschappelijke scheidingsmuren.

peil:

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;

in andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het aansluitende maaiveld of het afgewerkte bouwterrein, vermeerderd met 0,20 m.

2.2 Ondergronds bouwen

Bij het berekenen van het bebouwingspercentage of de te bebouwen oppervlak wordt de oppervlakte van ondergrondse gebouwen mede in aanmerking genomen, voor zover deze zijn gelegen buiten de buitenwerkse gevelvlakken van de het bijbehorende bovengrondse gebouwen.

2.3 Ondergeschikte bouwdelen

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

2.4 Verwijzing naar andere wettelijke regelingen

Waar in dit plan wordt verwezen naar andere wettelijke regelingen, wordt geduid op de regelingen zoals die luiden op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van dit bestemmingsplan.

HOOFDSTUK 2 BESTEMMINGSREGELS

Artikel 3 Agrarisch (A)

3.1 Bestemmingsomschrijving

De op de plankaart voor 'Agrarisch' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a agrarisch gronden ten behoeve van een in hoofdzaak grondgebonden agrarische bedrijfsvoering;
- b wegen en paden;
- c groenvoorzieningen;
- d water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- e recreatief medegebruik;
- f bedrijfswoningen zijn niet toegestaan;
- g reclame-uitingen zijn niet toegestaan;

3.2 Bouwregels

3.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a Gebouwen zijn niet toegestaan.

3.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a Silo's zijn niet toegestaan.
- b De hoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 1 m.
- c De hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 2 m.

Artikel 4 Bedrijf (B)

4.1 Bestemmingsomschrijving

De op de plankaart als 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a bedrijven die zijn genoemd in bijlage 1 (Staat van bedrijfsactiviteiten) onder de categorieën 1 en 2;
- b ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning' zijn het aantal op de plankaart aangeduide aantal bedrijfswoningen toegestaan;
- c ter plaatse van de aanduiding 'waterzuiveringsinstallatie' is uitsluitend een rioolwaterzuivering toegestaan;
- d ter plaatse van de aanduiding 'nutsbedrijf' is uitsluitend een nutsbedrijf toegestaan;
- e ter plaatse van de aanduiding 'riooloverstort' is uitsluitend een riooloverstort toegestaan;
- f wegen en paden;
- g parkeervoorzieningen;
- h tuinen, erven en verhardingen;
- i groenvoorzieningen;

4.2 Bouwregels

4.2.1 Bedrijfsgebouwen

Voor het bouwen van bedrijfsgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a Gebouwen mogen uitsluitend binnen het op de plankaart aangegeven bouwvlak worden gebouwd.
- b Het bouwvlak mag volledig worden bebouwd, tenzij op de plankaart anders is aangegeven.
- c De goothoogte mag niet meer bedragen dan op de plankaart is aangegeven.
- d De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan op de plankaart is aangegeven.

4.2.2 Bedrijfswoningen

Bedrijfswoningen mogen uitsluitend worden gebouwd (ter plaatse van de aanduiding op de plankaart 'bedrijfswoning toegestaan'), mits voldaan is aan de volgende voorwaarden:

- a De goothoogte mag niet meer bedragen dan op de plankaart is aangegeven.
- b De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan op de plankaart is aangegeven

4.2.3 Bijgebouwen bij bedrijfswoningen

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

- a Bijgebouwen dienen op een afstand van ten minste 3 m achter de voor-gevellijn van de bedrijfswoning te worden gebouwd.
- b De maximale gezamenlijke oppervlakte van bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 50 m².
- c De goothoogte van vrijstaande bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 3 m.
- d De bouwhoogte van bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 5 m.

4.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a De bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 1 m.
- b De bouwhoogte van antennes en reclamemasten mag niet meer bedragen dan 4 m.
- c De bouwhoogte van lichtmasten mag niet meer bedragen dan 5 m.
- d De bouwhoogte van silo's mag niet meer dan 20 m bedragen.
- e De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, dan sub a en b genoemd mag niet meer bedragen dan 3 m.

Artikel 5 Groen (G)

5.1 Bestemmingsomschrijving

De op de plankaart voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a groenvoorzieningen;
- b bermen en beplantingen;
- c speelvoorzieningen;
- d water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- e wegen en voorzieningen voor langzaamverkeer;
- f nutsvoorzieningen.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Gebouwen

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

5.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a De oppervlakte van een overkapping of schuilgelegenheid mag niet meer bedragen dan 5 m²;
- b De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 4 m;
- c De bouwhoogte van kunstzinnige uitingen (kunstwerken) mag niet meer bedragen dan 6 m;
- d De bouwhoogte van speelvoorzieningen mag niet meer bedragen dan 6 m.

5.3 Aanlegvergunning

5.3.1 Aanlegvergunning

Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren:

- a het kappen en/of rooien van bomen en/of houtgewas;
- b het aanleggen van verhardingen met een oppervlakte groter dan 5% van de in deze bestemming opgenomen aaneengesloten gronden;
- c het afgraven, ophogen en egaliseren van gronden.

5.3.2 Uitzonderingen

Het in artikel 5.3.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:

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

5.3.3 Toelaatbaarheid

De in artikel 5.3.1 genoemde vergunning kan slechts worden verleend, indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan:

- a het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de landschappelijke en/of natuurlijke waarden van de gronden.

Artikel 6 Maatschappelijk (M)

6.1 Bestemmingsomschrijving

De op de plankaart voor 'Maatschappelijk' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a maatschappelijke voorzieningen;
- b tuinen, erven en verhardingen;
- c parkeervoorzieningen;
- d groenvoorzieningen;
- e water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

6.2 Bouwregels

6.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a Gebouwen mogen uitsluitend binnen het op de plankaart aangegeven bouwvlak worden gebouwd.
- b Het bouwvlak mag volledig worden bebouwd, tenzij op de plankaart anders is aangegeven.
- c De goothoogte mag niet meer bedragen dan op de plankaart is aangegeven.
- d De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan op de plankaart is aangegeven, met dien verstande dat de hoogte van een minaret maximaal 15 m mag bedragen.

6.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a De bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer dan 2 m bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte voor erf- en terreinafscheidingen vóór de voorgevellijn niet meer dan 1 m mag bedragen.
- b De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 3 m.

Artikel 7 Maatschappelijk – Verenigingsleven (M-VL)

7.1 Bestemmingsomschrijving

De op de plankaart voor 'Maatschappelijk - Verenigingsleven' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a scouting;
- b motorclub;
- c sociaal cultureelcentrum;
- d tuinen, erven en verhardingen;
- e parkeervoorzieningen;
- f groenvoorzieningen;
- g water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

7.2 Bouwregels

7.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a Gebouwen mogen uitsluitend binnen het op de plankaart aangegeven bouwvlak worden gebouwd.
- b Het bouwvlak mag volledig worden bebouwd, tenzij op de plankaart anders is aangegeven.
- c De goothoogte mag niet meer bedragen dan op de plankaart is aangegeven.
- d De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan op de plankaart is aangegeven.

7.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a De bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer dan 2 m bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte voor erf- en terreinafscheidingen vóór de voorgevellijn mag niet meer bedragen dan 1 m.
- b De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 3 m.

7.3 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming 'Maatschappelijk - Verenigingsleven' te wijzigen in de bestemming:

- a Maatschappelijk;
- b Sport.

7.4 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, worden in ieder geval gerekend meer dan 40 overnachtingen ten behoeve van het bepaalde in artikel 7.1 onder a.

Artikel 8 Recreatie – Volkstuin (R-VT)

8.1 Bestemmingsomschrijving

De op de plankaart voor 'Recreatie - Volkstuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a volkstuinen;
- b tuinen, erven en verhardingen;
- c groenvoorzieningen;
- d water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

8.2 Bouwregels

8.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a Binnen het bestemmingsvlak is één gebouw toegestaan met een oppervlakte van maximaal 35 m² met een goot- en bouwhoogte van maximaal 3 en 4,5 meter;
- b Per tuin, groter dan 200m², is maximaal één opbergruimte toegestaan met een oppervlak van maximaal 4 m² en een bouwhoogte van maximaal 2,5 meter dan wel één kas met een oppervlak van maximaal 9m² en een bouwhoogte van maximaal 2,5m;
- c Op tuinen kleiner dan 200 m² zijn geen opbergruimtes dan wel kassen toegestaan.

8.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a De bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 1 m.
- b De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 2,5 m.

Artikel 9 Sport (S)

9.1 Bestemmingsomschrijving

De op de plankaart voor 'Sport' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a sportactiviteiten;
- b sportvelden;
- c gebouwen ten behoeve van sport met bijbehorende voorzieningen zoals een clubgebouw, kantine en/of kleedkamers;
- d een natuurisbaan uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'ijs';
- e een hondentrainingsveld uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'hondentrainingsveld';
- f een motorvereniging uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van sport – motorvereniging';
- g een buitenzwembad uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'buiten zwembad';
- h een tribune uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'tribune';
- i met dien verstande dat lawaaisporten, zoals bijvoorbeeld een motorcrossbaan of modelvliegen, niet zijn toegestaan;
- j ondergeschikte horeca-activiteiten ten behoeve van de onder a tot en met d genoemde functies;
- k wegen en paden;
- l parkeervoorzieningen;
- m groenvoorzieningen;
- n water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

9.2 Bouwregels

9.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a Gebouwen mogen uitsluitend binnen het op de plankaart aangegeven bouwvlak worden gebouwd, met dien verstande dat tribunes buiten het bouwvlak maar binnen het aanduidingsvlak 'tribunes' zijn toegestaan;
- b Het bouwvlak mag volledig worden bebouwd, tenzij op de plankaart anders is aangegeven.
- c De goothoogte mag niet meer bedragen dan op de plankaart is aangegeven.
- d De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan op de plankaart is aangegeven.
- e Het oppervlak van tribunes mag per aanduidingsvlak niet meer bedragen dan 300 m². De goot- en nokhoogte mag niet meer bedragen dan respectievelijk 8 en 10 m.

9.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a De bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 3 m.
- b De bouwhoogte van lichtmasten mag niet meer bedragen dan 18 m.
- c De bouwhoogte van ballenvangers mag niet meer bedragen dan 18 m.
- d De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 3 m.
- e De bouwhoogte van reclame-uitingen mag niet meer bedragen dan 1 m.

Artikel 10 Verkeer (V)

10.1 Bestemmingsomschrijving

De op de plankaart voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a voorzieningen voor verkeer;
- b wegen en straten;
- c parkeervoorzieningen;
- d groenvoorzieningen;
- e verkeerskundige kunstwerken;
- f water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

10.1.1 Nadere detaillering van de bestemmingsomschrijving

Bij nieuwe ontwikkelingen en/of nieuwbouw mag het bestaande aantal parkeerplaatsen in aantal niet afnemen.

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, 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 6 m.
- b De bouwhoogte van signalerings- en telecommunicatiemasten mag niet meer bedragen dan 40 m.
- c De bouwhoogte van kunstobjecten mag niet meer bedragen dan 5 m.
- d De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 3 m.

Artikel 11 Verkeer- Spoorweg (V-SP)

11.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a spoorwegvoorzieningen;
- b wegen en straten;
- c water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- d ongelijkvloerse kruisingen ten behoeve van wegen, straten, water en leidingen;
- e verkeerskundige kunstwerken;
- f groenvoorzieningen.

11.2 Bouwregels

11.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a De bouwhoogte van tot de spoorwerken behorende gebouwen mag niet meer bedragen dan 3 m ten opzichte van de Bovenkant Spoorstaaf.
- b De gezamenlijk oppervlakte aan gebouwen mag niet meer bedragen dan 5 % van de als zodanig bestemde gronden.

11.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a De bouwhoogte van draagconstructies voor bovenleidingen, seinpalen, bakens en andere railverkeersvoorzieningen mag niet meer bedragen dan 8 m.
- b De bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 3 m.
- c De bouwhoogte van bouwwerken voor het onderbrengen van voorzieningen van de elektrotechnische systemen mag niet meer bedragen dan 7 m ten opzichte van de Bovenkant Spoorstaaf.
- d De bouwhoogte van signalerings- en telecommunicatiemasten mag niet meer bedragen dan 8 m.
- e De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 3 m.

Artikel 12 Water (WA)

12.1 Bestemmingsomschrijving

De op de plankaart voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a water en waterhuishoudkundige voorzieningen, waaronder voorzieningen voor waterberging, -aanvoer en -afvoer, zoals watergangen, waterlopen en waterpartijen;
- b groenvoorzieningen;
- c voorzieningen voor verkeer, waaronder bruggen en duikers ter plaatse van de aanduiding op de plankaart.

12.2 Bouwregels

12.2.1 Gebouwen

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

12.2.2 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 2,5 m.

Artikel 13 Wonen (W)

13.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a het maximaal op de plankaart aangeduide aantal vrijstaande woningen;
- b tuinen, erven en verhardingen.

13.1.1 Nadere detaillering van de bestemmingsomschrijving

a. Aan huis verbonden beroep

Gebruik van ruimten binnen de woning of in de bijgebouwen ten behoeve van de uitoefening van een aan huis verbonden beroep wordt als gebruik overeenkomstig de bestemming aangemerkt, voor zover dit gebruik ondergeschikt blijft aan de woonfunctie en mits voldaan wordt aan de volgende regels:

- a. maximaal 35% van het vloeroppervlak van de woning met inbegrip van gerealiseerde aan- en uitbouwen en bijgebouwen, tot ten hoogste (en in totaal) 50 m² mag worden gebruikt voor het aan huis verbonden beroep;
- b. degene die de activiteiten uitvoert, dient tevens de bewoner van de woning te zijn;
- c. het niet betreft activiteiten welke een zodanige verkeersaan trekking hebben, dat deze leiden tot een nadelige beïnvloeding van de normale afwikkeling van het verkeer dan wel tot een onevenredige parkeerdruk op de openbare ruimten;
- d. er mag geen detailhandel of groothandel plaatsvinden.

b. Aan huis verbonden (bedrijfs)activiteiten

Binnen deze bestemming is het gebruik van ruimten binnen de woning of in de bijgebouwen ten behoeve van de uitoefening van een aan huis verbonden (bedrijfs)activiteit niet toegestaan, tenzij hiervoor ontheffing is verleend op grond van artikel 13.3.1

13.2 Bouwregels

13.2.1 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a Hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen het op de plankaart aangegeven bouwvlak worden gebouwd.
De voorgevelrooilijn mag uitsluitend worden overschreden met een erker, balkon of luifel, waarbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:
 - 1 De diepte gemeten vanuit de voorgevel van het hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan 1,5 m.
 - 2 De afstand tot de openbare weg mag niet minder bedragen dan 2 m.
- b Het bouwvlak mag volledig worden bebouwd, tenzij op de plankaart anders is aangegeven.
- c De goothoogte mag niet meer bedragen dan op de plankaart is aangegeven.
- d De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan op de plankaart is aangegeven.

13.2.2 Aan- en uitbouwen en bijgebouwen

Voor het bouwen van aan- en uitbouwen en bijgebouwen aan/bij de bijbehorende woning gelden de volgende bepalingen:

- a Aan- en uitbouwen en bijgebouwen dienen op een afstand van ten minste 3 m achter de voorgevellijn van het hoofdgebouw te worden gebouwd.
- b Het bebouwingspercentage van het gedeelte van de gronden gelegen achter de achtergevelrooilijn van het hoofdgebouw mag maximaal 50% bedragen tot een maximum gezamenlijke oppervlakte van 75 m².
- c De goothoogte mag niet meer bedragen dan 3 m.
- d De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 6 m.

13.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a De bouw van een zwembad is niet toegestaan.
- b De bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 2 m, met dien verstande dat de bouwhoogte voor erf- en terreinafscheidingen vóór de voorgevellijn niet meer dan 1 m mag bedragen.
- c De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 2 m.

13.3 Ontheffing van de gebruiksregels

13.3.1 Ontheffing aan huis verbonden (bedrijfs)activiteiten

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in artikel 13.1.1 sub b ten behoeve van het gebruik van ruimten binnen de woning en/of aan- en uitbouwen en bijgebouwen voor aan huis verbonden (bedrijfs)activiteiten, voor zover dit gebruik ondergeschikt blijft aan de woonfunctie en mits voldaan wordt aan de volgende regels:

- a. maximaal 35% van het vloeroppervlak van de woning met inbegrip van gerealiseerde aan- en uitbouwen en bijgebouwen, tot ten hoogste (en in totaal) 50 m² mag worden gebruikt voor aan huis verbonden (bedrijfs)activiteiten;
- b. degene die de activiteiten in de woning of het bijgebouw zal uitvoeren, dient tevens de bewoner van de woning te zijn;
- c. de noodzakelijke parkeervoorzieningen dienen op eigen terrein te worden gesitueerd;
- d. de bedrijfsactiviteit dient qua aard, omvang, milieubelasting en uitstraling te passen in een woonomgeving;
- e. activiteiten die vergunningplichtig zijn krachtens de Wet milieubeheer, dan wel ingevolge het Activiteitenbesluit zijn aan te merken als een inrichting type B, zijn niet toegestaan;
- f. er mag geen detailhandel of groothandel plaatsvinden, uitgezonderd een beperkte verkoop als ondergeschikte activiteit en wel in verband met de aan huis verbonden activiteit.

Artikel 14 Geluidszone - Industrie

14.1 Bestemmingsomschrijving

De gronden op de kaart aangewezen voor 'Geluidszone – Industrie' zijn mede bestemd voor de bescherming en instandhouding van de geluidsruimte in verband met de nabijheid van een inrichting als bedoeld in artikel 41 en artikel 53 van de Wet geluidhinder.

14.2 Bouwregels vanwege samenvallende bestemmingen

In afwijking van het bepaalde bij de andere bestemmingen mogen geen nieuwe geluidsgevoelige gebouwen worden gebouwd.

14.3 Ontheffingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in artikel 14.2 voor het bouwen van nieuwe geluidsgevoelige gebouwen overeenkomstig het bepaalde bij de andere bestemmingen, mits de geluidsbelasting van de gevels van deze geluidsgevoelige gebouwen niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde of een verkregen hogere grenswaarde.

Artikel 15 Milieuzone – Geurzone

15.1 Bestemmingsomschrijving

De gronden op de kaart aangewezen voor 'Milieuzone – Geurzone zijn mede bestemd voor de bescherming en instandhouding van de geuremissie in verband met de nabijheid van een inrichting als bedoeld in de Wet milieubeheer.

15.2 Bouwregels vanwege samenvallende bestemmingen

In afwijking van het bepaalde bij de andere bestemmingen mogen geen nieuwe geurgevoelige objecten worden gebouwd.

15.3 Ontheffingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in artikel 15.2 voor het bouwen van nieuwe geurgevoelige gebouwen overeenkomstig het bepaalde bij de andere bestemmingen, mits de geurbelasting niet hoger zal zijn dan wettelijk toegestaan.

Artikel 16 Leiding – Gas (L-G)

16.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Leiding – Gas' aangeduide gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de aanleg en instandhouding van een aardgastransportleiding, waarbij de leiding primair is ten opzichte van de overige aan deze gronden toegekende bestemmingen.

16.2 Bouwregels

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

16.3 Ontheffing van de bouwregels

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen van het bepaalde in artikel 16.2 voor een in de overige aan de gronden toegekende bestemmingen passend bouwwerk, mits:

- a geen onevenredige aantasting van de belangen van de leiding ontstaat of kan ontstaan;
- b door de bouw en de situering van een bouwwerk geen onevenredige schade wordt of kan worden toegebracht aan de leiding;
- c vooraf advies is ingewonnen van de beheerder van de leiding.

16.4 Aanlegvergunning

16.4.1 Aanlegvergunning

Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren:

- a het aanleggen van wegen of paden en/of andere oppervlakteverhardingen;
- b het uitvoeren van graafwerkzaamheden;
- c het uitvoeren van heiverken of het anderszins indrijven van voorwerpen in de bodem;
- d het aanbrengen van diepwortelende beplanting en/of bomen;
- e het ophogen, verlagen, afgraven of egaliseren van de bodem, of anderszins wijzigen in maaiveld- of weghoogte.

16.4.2 Uitzonderingen

Het in artikel 16.4.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:

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

16.4.3 Toelaatbaarheid

De in artikel 16.4.1 bedoelde aanlegvergunning kan slechts worden verleend, indien het behoud van een veilige ligging en de continuïteit van de energie- en afvalwatervoorziening is gewaarborgd.

Alvorens te beslissen omtrent een vergunning als bedoeld in artikel 16.4.1 winnen burgemeester en wethouders advies in bij de betreffende leidingbeheerder.

Artikel 17 Leiding – Riool (L-R)

17.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Leiding – Riool' aangeduide gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de aanleg en instandhouding van een rioolleiding, waarbij de leiding primair is ten opzichte van de overige aan deze gronden toegekende bestemmingen.

17.2 Bouwregels

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

17.3 Ontheffing van de bouwregels

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen van het bepaalde in artikel 17.2 voor een in de overige aan de gronden toegekende bestemmingen passend bouwwerk, mits:

- a geen onevenredige aantasting van de belangen van de leiding ontstaat of kan ontstaan;
- b door de bouw en de situering van een bouwwerk geen onevenredige schade wordt of kan worden toegebracht aan de leiding;
- c vooraf advies is ingewonnen van de beheerder van de leiding.

17.4 Aanlegvergunning

17.4.1 Aanlegvergunning

Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren:

- a het aanleggen van wegen of paden en/of andere oppervlakteverhardingen;
- b het uitvoeren van graafwerkzaamheden;
- c het uitvoeren van heiverken of het anderszins indrijven van voorwerpen in de bodem;
- d het aanbrengen van diepwortelende beplanting en/of bomen;
- e het ophogen, verlagen, afgraven of egaliseren van de bodem, of anderszins wijzigen in maaiveld- of weghoogte.

17.4.2 Uitzonderingen

Het in artikel 17.4.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:

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

17.4.3 Toelaatbaarheid

De in artikel 17.4.1 bedoelde aanlegvergunning kan slechts worden verleend, indien het behoud van een veilige ligging en de continuïteit van de energie- en afvalwatervoorziening is gewaarborgd.

Alvorens te beslissen omtrent een vergunning als bedoeld in artikel 17.4.1 winnen burgemeester en wethouders advies in bij de betreffende leidingbeheerder.

Artikel 18 Leiding – Hoogspanning (L-H)

18.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Leiding - Hoogspanning aangeduide gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, primair bestemd voor een bovengrondse hoogspanningsverbinding.

18.2 Bouwregels

- a Op of in deze gronden mogen geen bouwwerken worden gebouwd hoger dan 40 meter
- b Op deze gronden mogen geen nieuwe gevoelige bestemmingen worden gebouwd.

18.3 Ontheffing van de bouwregels

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen van het bepaalde in artikel 18.2 voor een in de overige aan de gronden toegekende bestemmingen passend bouwwerk, mits:

- a Aantoonbaar geen gezondheidsschade ontstaat;
- b geen onevenredige aantasting van de belangen van de leiding ontstaat of kan ontstaan;
- c door de bouw en de situering van een bouwwerk geen onevenredige schade wordt of kan worden toegebracht aan de leiding;
- d vooraf advies is ingewonnen van de beheerder van de leiding.

Artikel 19 Waarde - Archeologie

19.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde – Archeologie' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor doeleinden ter bescherming en veiligstelling van de archeologische waarden.

19.2 Bouwregels

Op de gronden bedoeld in artikel 19.1 mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van archeologisch onderzoek en bouwwerken met een oppervlakte kleiner dan 100 m² of een diepte minder dan 0,3 m ten behoeve van de andere voor deze gronden geldende bestemmingen worden gebouwd. Deze bouwregels gelden niet voor het bouwen van bouwwerken ter vervanging van bestaande bouwwerken, waarbij de bouwwerken niet worden uitgebreid en waarbij de bestaande fundering wordt benut.

19.3 Ontheffing van de bouwregels

19.3.1 Archeologisch rapport

Alvorens over de aanvraag bedoeld in artikel 19.2 wordt beslist, dient de aanvrager van een reguliere bouwvergunning (als bedoeld in artikel 44, eerste lid, van de Woningwet) een rapport te overleggen waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld. Het rapport dient te voldoen aan de eisen, zoals gesteld in de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie (KNA).

19.3.2 Ontheffing

Aan een ontheffing kunnen burgemeester en wethouders de volgende regels verbinden:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor de archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
- b. de verplichting tot het doen van opgravingen, conform de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie (KNA), of
- c. de verplichting de activiteit die leidt tot de bodemverstoring, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door burgemeester en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties.

19.3.3 Ontheffing archeologisch rapport

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in artikel 19.3.1 voor de overlegging van het aldaar genoemd archeologische rapport indien naar hun oordeel de archeologische waarde van het terrein in andere beschikbare informatie afdoende is vastgesteld.

19.4 Aanlegvergunning

19.4.1 Aanlegvergunning

Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning (aanlegvergunning) van burgemeester en wethouders op de in artikel 19.1 omschreven gronden de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren, vanaf een diepte van 0,3 m onder het maaiveld met een oppervlakte groter dan of gelijk aan 100 m²:

- a. het aanleggen van aarden wallen;
- b. het ophogen of afgraven van de bodem;
- c. het aanleggen, verbreden of verharden van wegen, paden, banen of parkeergelegenheid en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- d. het aanleggen, verbreden en dempen van sloten, vijvers, poelen en andere wateren;
- e. het verlagen of het verhogen van het waterpeil;
- f. het aanbrengen van ondergrondse transport-, energie-, telecommunicatie- of andere leidingen en de daarmee verband houdende constructies;
- g. het bebossen van gronden die op het tijdstip van het kracht worden van dit plan niet als bosgrond kunnen worden aangemerkt;
- h. het rooien van bos of boomgaard, waarbij de stobben worden verwijderd;
- i. het aanleggen van bos of boomgaard;
- j. het scheuren van grasland;
- k. het uitvoeren van grondbewerkingen op een grotere diepte dan 30 centimeter, waartoe ook wordt gerekend woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, aanleggen van drainage en ontginnen;
- l. het verwijderen van funderingen.

19.4.2 Onevenredige afbreuk

De aanlegvergunning wordt verleend, indien is gebleken dat de in artikel 19.4.1 genoemde werken en werkzaamheden dan wel de directe of indirecte gevolgen van deze werken en werkzaamheden geen onevenredige afbreuk doen aan het belang van het doel 'bescherming en veiligstelling van archeologische waarden'.

19.4.3 Archeologisch rapport

Alvorens over de aanvraag wordt beslist, dient de aanvrager een rapport te overleggen waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld.

Een rapport is niet noodzakelijk indien naar het oordeel van burgemeester en wethouders de archeologische waarde van het terrein in andere beschikbare informatie afdoende is vastgesteld. Deze informatie wordt dan als een rapport beschouwd.

19.4.4 Regels aan vergunning

Bij het verlenen van een vergunning kunnen burgemeester en wethouders de volgende voorschriften aan de ontheffing verbinden:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor de archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;

- b. de verplichting tot het doen van opgravingen, conform de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie (KNA), of
- c. de verplichting de activiteit die leidt tot de bodemverstoring, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door burgemeester en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties.

19.4.5 Normale onderhoud

Het in artikel 19.4.1 bedoelde verbod is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die het normale onderhoud betreffen of die reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het bestemmingsplan.

HOOFDSTUK 3 ALGEMENE REGELS

Artikel 20 Anti-dubbeltelbepaling

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

Artikel 21 Algemene ontheffingsregels

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van:

- a de in de regels gegeven maten, afmetingen en percentages tot niet meer dan 10% van die maten, afmetingen en percentages.
- b de 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 de regels en toestaan dat het bouwvlak in geringe mate wordt overschreden, indien een meetverschil daartoe aanleiding geeft;
- d de 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, mits:
 - 1 de inhoud per gebouwtje niet meer bedraagt dan 60 m³;
 - 2 de bouwhoogte niet meer dan bedraagt 3 m;
- e de regels ten aanzien van de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en toestaan dat de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wordt vergroot:
 - 1 ten behoeve de bouw van kunstwerken, geen gebouwen zijnde, tot maximaal 5 m;
 - 2 ten behoeve van de bouw van waarschuwings- en/of communicatiemasten tot maximaal 40 m;
 - 3 ten behoeve van de bouw van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, tot 5 m.
- f het bepaalde ten aanzien van de maximale bouwhoogte van gebouwen en toestaan dat de bouwhoogte van gebouwen ten behoeve van plaatselijke verhogingen, zoals schoorstenen, luchtkokers, liftkokers, lichtkappen en technische ruimten wordt vergroot, mits:
 - 1 de maximale oppervlakte van de vergroting niet meer bedraagt dan 10% van het betreffende platte dakvlak of de horizontale projectie van het schuine dakvlak;
 - 2 de bouwhoogte niet meer bedraagt dan 1,25 maal de maximale bouwhoogte van het betreffende gebouw.

Artikel 22 Algemene wijzigingsregels

22.1 Wijziging situering

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen ingevolge artikel 3.6 lid 1 sub a van de Wet ruimtelijke ordening ten aanzien van de plaats en/of richting van de op de kaart aangegeven bestemmingsgrenzen, bouwzones en/of grenzen van aanduidingen, mits:

- a. de afwijking van geringe aard is; dit betekent in ieder geval dat grenzen met niet meer dan 10 m mogen worden verschoven, en dat oppervlakken met niet meer dan 10% mag worden verkleind of vergroot;
- b. de afwijking met het oog op de praktische uitvoering gerechtvaardigd is dan wel de aanpassing aan de terreingesteldheid de afwijking noodzakelijk maakt;
- c. de belangen van derden en de functies van aangrenzende gronden niet onevenredig worden geschaad.

22.2 Wijziging van bestemmingen

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen ingevolge artikel 3.6 lid 1 sub a van de Wet ruimtelijke ordening ten aanzien van het wijzigen van de bestemmingen agrarisch, bedrijf, maatschappelijk – verenigingsleven, recreatie – volkstuin naar de bestemming sport mits de belangen van derden en de functies van aangrenzende gronden niet onevenredig worden geschaad.

Artikel 23 Algemene procedureregels

Op de voorbereiding van een besluit tot wijziging van het plan is de volgende procedure van toepassing:

- a een ontwerp van het besluit ligt met de bijbehorende stukken gedurende 6 weken op het gemeentehuis ter inzage;
- b burgemeester en wethouders maken de terinzagelegging vooraf bekend in een of meer dag- of nieuwsbladen, die in de gemeente worden verspreid, en voorts op de gebruikelijke wijze;
- c de bekendmaking houdt de mededeling in van de bevoegdheid tot het indienen van zienswijzen;
- d gedurende de onder a genoemde termijn kunnen belanghebbenden bij burgemeester en wethouders schriftelijk of mondeling zienswijzen indienen omtrent het ontwerp van het besluit.

HOOFDSTUK 4 OVERGANGS- EN SLOTREGELS

Artikel 24 Overgangsrecht

24.1 Overgangsbepalingen ten aanzien van bouwwerken

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 teniet gaan 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.

24.2 Ontheffingsbepaling

Burgemeester en wethouders kunnen eenmalig ontheffing verlenen van artikel 24.1 voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%.

24.3 Uitzonderingen op het overgangsrecht

Artikel 24.1 is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

24.4 Overgangsbepalingen ten aanzien van het gebruik

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

24.5 Veranderen strijdig gebruik

Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in artikel 24.4, 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.

24.6 Onderbreken strijdig gebruik

Indien het gebruik, bedoeld in artikel 24.4, 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.

24.7 Uitzonderingen op het overgangsrecht

Artikel 24.4, is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 25 Slotregel

Deze regels kunnen worden aangehaald onder de titel:

‘Regels van het bestemmingsplan Peppelensteeg van de gemeente Ede’.

Bijlage 1: Staat van bedrijfsactiviteiten categorie 1 en 2 met de laagste verkeersindex

SBI-CODE	Nr.	OMSCHRIJVING	Cat
15	-		
15	-	VERVAARDIGING VAN VOEDINGSMIDDELEN EN DRANKEN	
1551	0	Zuivelprodukten fabrieken:	
1552	2	- consumptie-ijsfabrieken: p.o. <= 200 m ²	2
1581	0	Broodfabrieken, brood- en banketbakkerijen:	
1581	1	- v.c. < 2500 kg meel/week	2
1584	0	Verwerking cacaobonen en vervaardiging chocolade- en suikerwerk:	
1584	3	- cacao- en chocoladefabrieken vervaardigen van chocoladewerken met p.o. <= 200 m ²	2
1584	6	- suikerwerkfabrieken zonder suiker branden: p.o. <= 200 m ²	2
1593 t/m 1595		Vervaardiging van wijn, cider e.d.	2
20	-		
20	-	HOUTINDUSTRIE EN VERVAARDIGING ARTIKELN VAN HOUT, RIET, KURK E.D.	
205		Kurkwaren-, riet- en vlechtwerkfabrieken	2
22	-		
22	-	UITGEVERIJEN, DRUKKERIJEN EN REPRODUCTIE VAN OPGENOMEN MEDIA	
221		Uitgeverijen (kantoren)	1
2222.6		Kleine drukkerijen en kopieerinrichtingen	2
2223	A	Grafische afwerking	1
223		Reproductiebedrijven opgenomen media	1
26	-		
26	-	VERVAARDIGING VAN GLAS, AARDEWERK, CEMENT-, KALK- EN GIPSPRODUKTEN	
262, 263	0	Aardewerkfabrieken:	
262, 263	1	- vermogen elektrische ovens totaal < 40 kW	2
30	-		
30	-	VERVAARDIGING VAN KANTOORMACHINES EN COMPUTERS	
30	A	Kantoormachines- en computerfabrieken	2
31	-		
31	-	VERVAARDIGING VAN OVER. ELEKTR. MACHINES, APPARATEN EN BENODIGDH.	
316		Elektrotechnische industrie n.e.g.	2
33	-		
33	-	VERVAARDIGING VAN MEDISCHE EN OPTISCHE APPARATEN EN INSTRUMENTEN	
33	A	Fabrieken voor medische en optische apparaten en instrumenten e.d.	2
36	-		
36	-	VERVAARDIGING VAN MEUBELS EN OVERIGE GOEDEREN N.E.G.	
361	2	Meubelstofeerderijen b.o. < 200 m ²	1
362		Fabricage van munten, sieraden e.d.	2
40	-		
40	-	PRODUKTIE EN DISTRIB. VAN STROOM, AARDGAS, STOOM EN WARM WATER	
40	C0	Elektriciteitsdistributiebedrijven, met transformatorvermogen:	
40	C1	- < 10 MVA	2
40	D0	Gasdistributiebedrijven:	

SBI-CODE	Nr.	OMSCHRIJVING	Cat
40	D3	- gas: reduceer-, compressor-, meet- en regelinst. Cat. A	1
40	D4	- gasdrukregel- en meetruimten (kasten en ge- bouwen), cat. B en C	2
40	E0	Warmtevoorzieningsinstallaties, gasgestookt:	
40	E2	- blokverwarming	2
41	-		
41	-	WINNING EN DITRIBUTIE VAN WATER	
41	B0	Waterdistributiebedrijven met pompvermogen:	
41	B1	- < 1 MW	2
45	-		
45	-	BOUWNIJVERHEID	
45	3	- aannemersbedrijven met werkplaats: b.o.< 1000 m ²	2
50	-		
50	-	HANDEL/REPARATIE VAN AUTO'S, MOTOR- FIETSEN; BENZINESERVICESTATIONS	
5020.4	B	Autobeklede rijen	1
503, 504		Handel in auto- en motorfietsonderdelen en - accessoires	2
51	-		
51	-	GROOTHANDEL EN HANDELSBEMIDDELING	
5153	0	Grth in hout en bouwmaterialen:	
5153	2	- algemeen: b.o. <= 2000 m ²	2
5153.4	4	zand en grind:	
5153.4	6	- algemeen: b.o. <= 200 m ²	2
5154	0	Grth in ijzer- en metaalwaren en verwarmingsap- paratuur:	
5154	2	- algemeen: b.o. <= 2000 m ²	2
5155.2		Grth in kunstmeststoffen	2
52	-		
52	-	DETAILHANDEL EN REPARATIE T.B.V. PARTI- CULIEREN	
527		Reparatie t.b.v. particulieren (excl. auto's en mo- torfietsen)	1
55	-		
55	-	LOGIES-, MAALTIJDEN- EN DRANKENVER- STREKKING	
5552		Cateringbedrijven	2
60	-		
60	-	VERVOER OVER LAND	
603		Pomp- en compressorstations van pijpleidingen	2
64	-		
64	-	POST EN TELECOMMUNICATIE	
642	A	Telecommunicatiebedrijven	1
642	B0	zendinstallaties:	
642	B2	- FM en TV	1
642	B3	- GSM en UMTS-steunzenders	1
70	-		
70	-	VERHUUR VAN EN HANDEL IN ONROEREND GOED	
70	A	Verhuur van en handel in onroerend goed	1
72	-		
72	-	COMPUTERSERVICE- EN INFORMATIETECH- NOLOGIE	

SBI-CODE	Nr.	OMSCHRIJVING	Cat
72	A	Computerservice- en informatietechnologie-bureau's e.d.	1
72	B	Switchhouses	2
73	-		
73	-	SPEUR- EN ONTWIKKELINGSWERK	
731		Natuurwetenschappelijk speur- en ontwikkelingswerk	2
732		Maatschappij- en geesteswetenschappelijk onderzoek	1
90	-		
90	-	MILIEUDIENSTVERLENING	
9001	A0	RWZI's en gierverwerkingsinricht., met afdekking voorbezinktanks:	
9001	A1	- < 100.000 i.e.	4.1
9001	A2	- 100.000 - 300.000 i.e.	4.2
9001	A3	- >= 300.000 i.e.	5.1
9001	B	rioolgemalen	2
9002.2	A0	Afvalverwerkingsbedrijven:	
9002.2	A7	- verwerking fotochemisch en galvano-afval	2
91	-		
91	-	DIVERSE ORGANISATIES	
9133.1	B	Hondendressuurterreinen	3.1
93	-		
93	-	OVERIGE DIENSTVERLENING	
9301.3	A	Wasverzendinrichtingen	2
9301.3	B	Wasserettes, wassalons	1
9302		Kappersbedrijven en schoonheidsinstituten	1
9303	0	Begrafenisondernemingen:	
9304		Fitnesscentra, badhuizen en sauna-baden	2
9305	B	Persoonlijke dienstverlening n.e.g.	1