

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)	13
Artikel 7 Maatschappelijk – Verenigingsleven (M-VL)	14
Artikel 8 Recreatie – Volkstuin (R-VT)	15
Artikel 9 Sport (S)	16
Artikel 10 Verkeer (V)	18
Artikel 11 Verkeer- Railverkeer (V-Rv)	19
Artikel 12 Water (WA)	20
Artikel 13 Wonen (W)	21
Artikel 14 Geluidszone - Industrie	23
Artikel 15 Milieuzone – Geurzone	24
Artikel 16 Leiding – Gas (L-G)	25
Artikel 17 Leiding – Riool (L-R)	27
Artikel 18 Leiding – Hoogspanning (L-H)	29
Artikel 19 Waarde - Archeologie	30
HOOFDSTUK 3 ALGEMENE REGELS	33
Artikel 20 Anti-dubbeltelbepaling	33
Artikel 21 Algemene ontheffingsregels	33
Artikel 22 Algemene wijzigingsregels	35
Artikel 23 Algemene procedureregels	36
HOOFDSTUK 4 OVERGANGS- EN SLOTREGELS	37
Artikel 24 Overgangsrecht	37
Artikel 25 Slotregel	39

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. bedrijfsvloeroppervlakte:

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:

- Ten aanzien van bebouwing:
bebouwing, zoals aanwezig op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van dit bestemmingsplan, dan wel mag worden gebouwd krachtens een voor dat tijdstip aangevraagde vergunning;
- Ten aanzien van 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.bestemmingsplanPeppelensteeg01 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, bedoeld voor de stalling van een motorvoertuig, 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 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;

hoofdfunctie:

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

ondergeschikte functie:

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

plan:

het bestemmingsplan Peppelensteeg van de gemeente Ede

plangrens:

de aangegeven begrenzing van het bestemmingsplan;

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/prostituë 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 ver-lengde daarvan;

voorgevelrooilijn:

de grens van het bouwvlak die gericht is naar de weg en waarop de bebou-wing 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:

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;

bovenkant Spoorstaaf:

de hoogte van de bovenkant van de laagste spoorstaaf;

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;

de dakhelling:

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

goothoogte 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;

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 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 agrarische 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 'bw' zijn binnen de bouwvlakken bedrijfs-woningen toegestaan;
- c ter plaatse van de aanduiding 'wz' is uitsluitend een waterzuiveringsin-stallatie toegestaan;
- d ter plaatse van de aanduiding 'nb' is uitsluitend een nutsbedrijf toege-staan;
- e ter plaatse van de aanduiding 'ro' is uitsluitend een riooloverstort toege-staan;
- 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 aangegeven bouwvlak worden gebouwd.
- b Het bouwvlak mag volledig worden bebouwd, tenzij anders is aangege-ven.
- c De goothoogte mag niet meer bedragen dan is aangegeven.
- d De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 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 is aangegeven.
- b De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 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 blus- brandveiligheidsvoorzieningen;
- e water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- f ontsluitingswegen en voorzieningen voor langzaamverkeer;
- g 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 en culturele 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 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 is aangegeven.
- d De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 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.

6.3 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming 'Maatschappelijk' te wijzigen in de bestemming sport.

Artikel 7 Maatschappelijk – Verenigingsleven (M-VL)

7.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a Scouting uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'sc';
- b Motorclub uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'mcl';
- 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 bouwvlak worden gebouwd.
- b Het bouwvlak mag volledig worden bebouwd, tenzij anders is aangegeven.
- c De goothoogte mag niet meer bedragen dan is aangegeven.
- d De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 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 per jaar 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 volkstuinten;
- 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 80 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 9 m² 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 natuurijsbaan/skeelerbaan uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'ijs';
- e een hondentrainingsveld uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'ht';
- f een buitenzwembad uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bzb';
- g een schietbaan uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'sb'
- h een tribune uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'trb';
- 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 h genoemde functies;
- k wegen en paden;
- l blus- brandveiligheidsvoorzieningen;
- m parkeervoorzieningen;
- n groenvoorzieningen;
- o 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 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 anders is aangegeven.
- c De goothoogte mag niet meer bedragen dan is aangegeven.
- d De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 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 blus- brandveiligheidsvoorzieningen;
- g 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- Railverkeer (V-Rv)

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 aan-huis-verbonden beroep en lichte bedrijvigheid
- c aan- en bijgebouwen behorende bij de woning;
- d parkeren op eigen terrein;
- e tuinen, erven en verhardingen.

13.2 Bouwregels

13.2.1 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende bepalingen:

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

13.2.4 Specifieke gebruiksregels

Binnen de bestemming 'Wonen' is de uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep en lichte bedrijvigheid toegestaan als ondergeschikte activiteit bij de woonfunctie, waarbij de volgende regels van toepassing zijn:

- a De omvang van de activiteit mag niet meer bedragen dan 30% van de oppervlakte van de woning tot een maximum van 30 m².
- b Het gebruik mag geen nadelige invloed hebben op de normale afwikkeling van het verkeer en mag geen onevenredige toename van de parkeerbehoefte veroorzaken.
- c Er dient op eigen terrein geparkeerd te worden.
- d Detailhandel is niet toegestaan.
- e De activiteit dient milieuhygiënisch inpasbaar te zijn in de woonomgeving, waarbij geldt dat deze past in categorie 1 van de Staat van bedrijfsactiviteiten.
- f De activiteit wordt uitgeoefend door de bewoner.

13.2.5 Ontheffing specifieke gebruiksregels

13.2.5.1 Toestaan groter oppervlak aan huis verbonden beroep

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in artikel 13.2.4 onder a. voor een omvang van de activiteit met niet meer dan 50% van de oppervlakte van de woning tot een maximum van 60 m², mits de activiteit een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft en behoudt die met de woonfunctie in overeenstemming is.

13.2.5.2 Toestaan vergelijkbare bedrijven

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in artikel 13.2.4 onder e voor het toestaan van lichte bedrijvigheid die niet voorkomt in de Staat van Bedrijfsactiviteiten met dien verstande dat de bedrijvigheid naar aard en invloed op de omgeving gelijk te stellen is met bedrijvigheid genoemd in de categorie 1.

Artikel 14 Geluidszone

14.1 Bestemmingsomschrijving

De gronden op de kaart aangewezen voor 'Geluidszone' 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, na het waterschap Vallei & Eem gehoord te hebben, 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, na het waterschap Vallei & Eem gehoord te hebben, 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 naast voor de overige aangewezen bestemmingen mede bestemd voor de bescherming en de veiligstelling van archeologische waarden.

19.2 Bouwregels

- a binnen deze bestemming mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd die voor archeologisch onderzoek noodzakelijk zijn.
- b bouwwerken ten behoeve van de andere, voor deze gronden aangewezen bestemmingen zijn op de in artikel 19.1 bedoelde gronden slechts toelaatbaar, indien het betreft:
 - 1. vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte voor zover gelegen op of onder peil niet wordt uitgebreid;
 - 2. een bouwwerk met een oppervlakte tot ten hoogste 100 m²;
 - 3. een bouwwerk dat zonder graafwerkzaamheden dieper dan 30 centimeter en zonder heiwerkzaamheden kan worden geplaatst.

19.3 Ontheffing van de bouwregels

- a Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen van het bepaalde in lid 19.2 sub a met in acht neming van de voor deze gronden geldende overige bouwregels.
- b Ontheffing als bedoeld in 19.3 sub a. wordt verleend, indien op basis van archeologisch onderzoek of naar het oordeel van een archeologische deskundige is aangetoond dat de archeologische waarden niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad;
- c Ontheffing als bedoeld in 19.3 sub a. wordt voorts verleend, indien op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie de archeologische waarden door de bouwwerkzaamheden niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de ontheffing regels te verbinden gericht op:
 - 1. het treffen van maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
 - 2. het doen van opgravingen;
 - 3. begeleiding van de bouwwerkzaamheden door een archeologisch deskundige.

19.4 Aanlegvergunning

19.4.1 Verboden werkzaamheden

Het is verboden op of in de gronden met de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie' zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a grondwerkzaamheden dieper dan 30 centimeter, waartoe worden gerekend het ophogen, afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren en ontginnen van gronden, alsmede het vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren en het aanleggen van drainage;
- b het verlagen of verhogen van het waterpeil;
- c het aanleggen of rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd;
- d het aanleggen van ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.

19.4.2 Toelaatbaarheid

De werken of werkzaamheden, waarvoor het verbod van 19.4.1 sub a. geldt, zijn slechts toelaatbaar, indien op basis van archeologisch onderzoek of naar het oordeel van een archeologisch deskundige is aangetoond dat de archeologische waarden niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad of mogelijk schade kan worden voorkomen door aan de vergunning regels te verbinden gericht op:

- a het treffen van maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
- b het doen van opgravingen;
- c begeleiding van de aanlegwerkzaamheden door een archeologisch deskundige.

19.4.3 Uitzonderingen

Het verbod, als bedoeld in 19.4.1 sub a, is niet van toepassing indien:

- a de werken een oppervlakte hebben tot ten hoogste 100 m² of een omvang van ten hoogste 100 m;
- b de werken of werkzaamheden mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende bouwvergunning, aanlegvergunning of een ontgrondingvergunning;
- c reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van in werking treden van het plan;
- d behoren tot het normale onderhoud en beheer van de gronden;
- e ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd.

19.5 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd met toepassing van artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening het plan te wijzigen door

- a de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' geheel of gedeeltelijk te doen vervallen, indien op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat:

- 1 op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn;
 - 2 wel aanwezige archeologische waarden in voldoende mate zijn veilig gesteld;
- b de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' toe te kennen aan gronden, grenzend aan deze dubbelbestemming, indien uit archeologisch onderzoek blijkt dat de begrenzing van bedoelde dubbelbestemming, gelet op ter plaatse aanwezige archeologische waarden, aanpassing behoeft.

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.
- g 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 bestemmingsgrenzen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de in het plan opgenomen bestemmingen te wijzigen ten behoeve van overschrijding van bestemmingsgrenzen, voor zover zulks van belang is voor een technisch betere realisering van bestemmingen of bouwwerken dan wel voor zover zulks noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein; de overschrijdingen mogen niet meer dan 3 meter bedragen en het bestemmingsvlak mag met niet meer dan 10% worden vergroot.

22.2 Wijziging bouwvlakken

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd:

- a. de in het plan opgenomen bouwvlakken te wijzigen, ten behoeve van overschrijding van bouwvlakgrenzen, voor zover zulks van belang is:
 1. voor een technisch betere realisering van bestemmingen of bouwwerken waarbij de overschrijdingen niet meer dan 3 meter bedragen en het bouwvlak mag met niet meer dan 10% worden vergroot;
 2. in verband met de werkelijke toestand van het terrein waarbij de overschrijdingen niet meer dan 3 meter bedragen en het bouwvlak mag met niet meer dan 10% worden vergroot;
 3. voor een beter gebruik van de gronden overeenkomstig de geldende bestemming en daarmee belangen van derden niet onevenredig worden geschaad.
2. nieuwe bouwvlakken en/of aanduidingen op te nemen met in acht name van de geldende bestemming en waarbij geldt dat:
 1. de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden mogen niet onevenredig worden geschaad;
 2. het straat- en bebouwingsbeeld en de verkeersveiligheidsbelangen mogen niet onevenredig worden geschaad.
 3. het plan voorziet in voldoende watercompensatie dan wel in hetzelfde peilgebied voldoende compensatie plaatsvindt en dit in overleg gebeurd met de waterbeheerder;
 4. dat het wijzigingsplan milieutechnisch aanvaardbaar is;
 5. dat het wijzigingsplan economisch uitvoerbaar is;
 6. verhaal van gemeentelijke (plan-)kosten is zekergesteld;
 7. dat het wijzigingsplan stedenbouwkundig inpasbaar is.

22.3 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

Met betrekking tot de voorbereiding van wijziging, uitwerking, verlenen van ontheffing, of het stellen van nadere eisen van het plan ingevolge artikel 3.6 van de Wet op de ruimtelijke ordening is Afdeling 3.4 (Uniforme Openbare Voorbereidingsprocedure) van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing.

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 ingediend binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is tenietgegaan.

24.2 Ontheffingsbepaling

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

24.3 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

24.4 Veranderen strijdig gebruik

Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in lid 24.3, 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

24.5 Onderbreken strijdig gebruik

Indien het gebruik, bedoeld in het lid 24.3, 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.

24.6 Uitzonderingen op het overgangsrecht

24.6.1 Uitzondering ten aanzien van bouwwerken

Het bepaalde in artikel 24.1 is niet van toepassing op bouwwerken, die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het toen geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

24.6.2 Uitzondering ten aanzien van gebruik

Het bepaalde in artikel 24.3 is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

24.7 Hardheidsclausule

Voor zover toepassing van het overgangsrecht voor bouwwerken of gebruik leidt tot een onbillijkheid van overwegende aard jegens een of meer personen kunnen burgemeester en wethouders ten behoeve van die persoon of personen dat overgangsrecht buiten toepassing verklaren.

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	Zuivelproducten 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	Kantoomachines- 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	Meubelstoffeerderijen b.o. < 200 m ²	1

SBI-CODE	Nr.	OMSCHRIJVING	Cat
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:	
40	D3	- gas: reduceer-, compressor-, meet- en regelinst. Cat. A	1
40	D4	- gasdrukregel- en meetruimten (kasten en gebouwen), 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, MOTORFIETSEN; BENZINESERVICESTATIONS	
5020.4	B	Autobekleiderijen	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 verwarmingsapparatuur:	
5154	2	- algemeen: b.o. <= 2000 m ²	2
5155.2		Grth in kunstmeststoffen	2
52	-		
52	-	DETAILHANDEL EN REPARATIE T.B.V. PARTICULIEREN	
527		Reparatie t.b.v. particulieren (excl. auto's en motorfietsen)	1
55	-		
55	-	LOGIES-, MAALTIJDEN- EN DRANKENVERSTREKKING	
5552		Cateringbedrijven	2
60	-		
60	-	VERVOER OVER LAND	

SBI-CODE	Nr.	OMSCHRIJVING	Cat
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 INFORMATIETECHNOLOGIE	
72	A	Computerservice- en informatietechnologiebureau'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