

## Ede, Kazerneterreinen

### Regels

# 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:**

beroep of bedrijf dat in een woning wordt uitgeoefend waarvan de ruimtelijke uitwerking of uitstraling met de woonfunctie verenigbaar is en waarbij de woning in overwegende mate haar woonfunctie behoudt en degene die het beroep of het bedrijf uitoefent ook bewoner van de woning is; hieronder wordt in ieder geval niet verstaan: een detailhandelsvestiging, een horecabedrijf en een (raam)prostitutiebedrijf;

**aanbouw:**

een aan een hoofdgebouw gebouwd gebouw dat in bouwkundig opzicht ondergeschikt en te onderscheiden is van het hoofdgebouw;

**achtergevelrooilijn:**

- de achterste grens van een bouwvlak, gezien vanaf de weg waarop het hoofdgebouw is georiënteerd;
- indien er niet sprake is van een achterste grens van een bouwvlak dan wel geen bouwvlak is aangegeven: de denkbeeldige lijn die wordt getrokken langs de achtergevel van het hoofdgebouw - zonder aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen - alsmede het verlengde daarvan;

**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;

**beeldbepalend pand**

een historisch bouwkundig object dat door de zeggingskracht van zijn architectuur, bijzonderheid van het type, interactie met de omliggende bebouwing of plek in het straatbeeld dan wel landschap in sterke mate bijdraagt aan de aantrekkelijkheid van de omgeving;

**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.BP2012EDEO0001-0201 met de bijbehorende regels (en eventuele bijlagen indien van toepassing);

**bestemmingsvlak:**

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

**bijgebouw:**

een vrijstaand gebouw dat in functioneel opzicht ondergeschikt is aan en hoort bij een op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw;

**bouwdiepte**

verticale diepte van ondergrondse bouwwerken, gemeten van de bovenkant van de afgewerkte begane grondvloer;

**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 ingevolge 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;

**bruto vloeroppervlakte**

de som van de horizontale vloeroppervlakte van alle tot het gebouw behorende binnenruimten, met inbegrip van de daarbij behorende kantoren, magazijnen, werkplaatsen en overige dienstruimten, buitenwerks gemeten;

**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;

**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;

**dienstverlenend bedrijf en/of dienstverlenende instelling:**

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

**eerste bouwlaag:**

de bouwlaag op de begane grond;

**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 escortservices en -bemiddelingsbureaus;

**evenement**

een openbaar toegankelijke vertoning of gebeurtenis van tijdelijke aard, die is georganiseerd met een sociaal, educatief, cultureel, sportief, recreatief of zakelijk karakter. Het is gericht op een of meer doelgroepen en bedoeld om bij deze doelgroep(en) communicatiedoelstellingen voor de organisatoren te realiseren.

**functie:**

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

**galerie:**

ruimte voor het exposeren en verkopen van kunstwerken;

**garagebedrijf:**

een bedrijf dat uitsluitend of in hoofdzaak is bestemd voor verkoop, onderhoud en reparatie van motorvoertuigen, met dien verstande dat de verkoop van motorbrandstoffen is uitgezonderd;

**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 en/of waar bedrijfsmatig logies wordt verstrekt;

**horeca categorie 1:**

een bedrijf dat in hoofdzaak is gericht op het bedrijfsmatig verstrekken van al dan niet ter plaatse bereide etenswaren ten behoeve van consumptie ter plaatse, alsmede het daaraan ondergeschikt verstrekken van alcoholhoudende en niet-alcoholhoudende dranken, al dan niet in combinatie met het verstrekken van nachtverblijf en/of van zaalverhuur, zoals een restaurant, pannenkoekhuis, eetcafé en pizzeria, uitgezonderd een maaltijdafhaalcentrum;

**horeca categorie 2:**

een bedrijf dat in hoofdzaak is gericht op het bedrijfsmatig verstrekken van ter plaatse bereide snacks, ijs en kleine maaltijden voor consumptie zowel ter plaatse als elders, met daaraan ondergeschikt het verstrekken van dranken, zoals een snackbar, cafetaria, lunchroom en ijssalon;

**hotel:**

een horecabedrijf dat tot hoofddoel heeft het verstrekken van nachtverblijf met als nevenactiviteiten het verstrekken van maaltijden en/of dranken voor consumptie ter plaatse;

**kantoor- en/of praktijkruimte:**

een ruimte die door aard en indeling kennelijk is bestemd om uitsluitend of in hoofdzaak dienstig te zijn tot het verrichten van administratieve, (para)medische en/of ontwerptechnische arbeid;

**kelder:**

een geheel ondergronds gelegen ruimte die grotendeels is gesitueerd onder een bijbehorende bovengronds bouwwerk, en waarvan de bovenkant van de vloer zich op ten minste 1,75 m onder peil bevindt;

**lichte bedrijvigheid:**

het op ambachtelijke wijze vervaardigen, herstellen, onderhouden of bewerken van producten en/of diensten in de vorm van bedrijven die voorkomen in categorie 1 van de van deze regels deel uitmakende Staat van bedrijfsactiviteiten;

**maatschappelijke en culturele voorzieningen:**

educatieve, (para)medische, sociaal-culturele, levensbeschouwelijke, religieuze voorzieningen, onderwijs- en kinderopvangvoorzieningen en voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening;

**monument**

een monument is een onroerende zaak of terrein van algemeen belang voor het rijk of de gemeente Ede en overeenkomstig de Monumentenwet of de Erfgoedverordening als beschermd monument is aangewezen;

**nevengeschikte functie:**

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

**onderbouw:**

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

**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 Ede, Kazerneterreinen 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;

**publiekverzorgend ambacht en dienstverlening:**

een ambachtelijk c.q. dienstverlenend bedrijf dat zijn goederen en diensten rechtstreeks levert aan de consument, zoals een goudsmid, schoenmaker, kapper en videotheek, alsmede commerciële en medische dienstverlening, met dien verstande dat de detailhandelsfunctie ondergeschikt en gerelateerd is aan het bedrijf;

**raamprostitutie:**

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

**ruimtelijke kwaliteit:**

de kwaliteit van de ruimte als bepaald door de gebruikswaarde, de belevingswaarde 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;

**sociale voorzieningen**

sociale voorzieningen in de vorm van tijdelijke huisvesting voor de opvang van sociaal hulpbehoevenden;

**standplaats:**

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

**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;

**stedenbouwkundig beeld:**

het door de omvang, de vorm en de situering van de bouwmassa's bepaalde (beeld)kwaliteit, inclusief de ter plaatse door de infrastructuur, de begroeiing en andere door de mens aangebrachte (kunstmatige) elementen gevormde ruimte(n);

**terras:**

een buiten een gebouw gelegen gebied behorende bij een horecabedrijf waar zitgelegenheid kan worden geboden en waar tegen vergoeding dranken worden geschonken en/of etenswaren verstrekt;

**tuincentrum:**

detailhandel met een al dan niet geheel overdekt verkoopvloeroppervlak, waarop artikelen voor de inrichting en het onderhoud van tuinen en daarmee hoofdzakelijk rechtstreeks samenhangende artikelen te koop worden aangeboden;

**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;

**woonwagen:**

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

**woning:**

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

**zaalverhuur:**

een inrichting ten behoeve van het al dan niet bedrijfsmatig exploiteren van zaalaccommodatie, waarbij het verstrekken van al dan niet ter plaatse bereide etenswaren en/of het verstrekken van drank voor consumptie ter plaatse mogelijk is.

## 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;

**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;

**bruto vloeroppervlakte**

de bruto vloeroppervlakte van de ruimte(n) van een gebouw wordt gemeten op vloerniveau langs de buitenomtrek van de (buitenste) opgaande scheidingsmuren en/of het hart van de gemeenschappelijke scheidingsconstructie, die de desbetreffende ruimte(n) omhullen over alle bouwlagen van een gebouw met uitzondering van parkeergarages en/of bergingen bij gestapelde woningen;

**dakhelling:**

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

**gothoogte van een bouwwerk:**

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

**bouwhoogte van een bouwwerk:**

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

**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:**

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 terinzage legging van het ontwerp van dit bestemmingsplan.



## HOOFDSTUK 2 BESTEMMINGSREGELS

### Artikel 3 Gemengd

#### 3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Gemengd' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a wonen;
  - b aan-huis-verbonden beroepen;
  - c ateliers en galleries, evenwel met dien verstande dat detailhandel niet is toegestaan;
  - d maatschappelijke en culturele voorzieningen;
  - e kantoren;
  - f dienstverlenend bedrijf en/of dienstverlenende instelling;
  - g publiek verzorgend ambacht en dienstverlening;
  - h bedrijven zoals opgenomen in de bedrijvenlijst;
  - i horecabedrijven, categorie 1 en 2 met daarbij behorende terrassen;
  - j hotel - en congrescentrum;
  - k sportieve en recreatieve voorzieningen;
  - l ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd - sociale voorzieningen' is tijdelijke huisvesting van sociaal hulpbehoevenden mogelijk;
  - m ter plaatse van de aanduiding 'wonen uitgesloten' is wonen niet toegestaan;
  - n ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - beeldbepalend pand' de bescherming en veiligstelling van een beeldbepalend pand;
  - o ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - gemeentelijk monument' de bescherming en veiligstelling van een gemeentelijk monument;
  - p ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - rijksmonument' de bescherming en veiligstelling van een rijksmonument;
  - q ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd - evenement' is het mogelijk om in het gebouw een evenement te organiseren;
- met daarbij behorende:
- r groen- en speelvoorzieningen;
  - s voorzieningen voor verkeer en verblijf;
  - t nutsvoorzieningen;
  - u (ondergrondse) parkeervoorzieningen;
  - v water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
  - w brandveiligheids- en blusvoorzieningen.

#### 3.2 Bouwregels

##### 3.2.1 Gebouwen

Op of in deze gronden mogen uitsluitend gebouwen van openbaar nut worden gebouwd, waarvan de inhoud niet meer mag bedragen dan 50 m<sup>3</sup>.

##### 3.2.2 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 bouwhoogte mag niet meer bedragen dan bestaand, dan wel niet meer bedragen dan op de verbeelding is aangegeven.
- d De goothoogte mag niet meer bedragen dan bestaand, dan wel niet meer bedragen op de verbeelding is aangegeven.

##### 3.2.3 Aan- en uitbouwen en bijgebouwen

Op of in deze gronden mogen geen aan- en uitbouwen en bijgebouwen worden gebouwd.

##### 3.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a De bouwhoogte van speelvoorzieningen mag niet meer bedragen dan 6 m.

- b De bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 2 m, met dien verstande dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen vóór de voorgevellijn niet meer mag bedragen dan 1 m.
- c De bouwhoogte van signalerings- en communicatiemasten mag niet meer bedragen dan 20 m.
- d De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 3 m.

### 3.2.5 Ondergrondse bouwwerken

Voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken, uitsluitend ten behoeve van parkeervoorzieningen, gelden de volgende bepalingen:

- a Ondergrondse bouwwerken zijn uitsluitend toegestaan binnen het bestemmingsvlak.
- b De ondergrondse bouwdiepte van ondergrondse bouwwerken mag maximaal 6 m bedragen.

## 3.3 Afwijken van de bouwregels

### 3.3.1 Bouwvlak

Het bevoegd gezag kan ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd - sociale voorzieningen' een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in [artikel 3.2.2](#) onder a ten behoeve van het vergroten en/of veranderen van het bouwvlak, met in achtname van de volgende bepalingen:

- a het bestaande bouwvlak mag met niet meer dan maximaal 1000 m<sup>2</sup> bruto vloeroppervlak worden vergroot en/of veranderd ;
- b het vergroten/uitbreiden van het bestaande bouwvlak mag alleen aan de noordzijde van het bestaande bouwvlak plaatsvinden;
- c de cultuurhistorische, landschappelijke waarden en groenelementen niet onevenredig worden aangetast;
- d een onevenredige toename van de aantasting van het woon- en leefklimaat is niet toegestaan;
- e er vindt geen onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken plaats;
- f er wordt voorzien in voldoende parkeervoorzieningen.

### 3.4 Specifieke gebruiksregels

- a Binnen de bestemming zijn bedrijven, zoals genoemd in [artikel 3.1](#) onder h, toegestaan met dien verstande dat bedrijven in de categorie B uitsluitend zijn toegestaan indien zij bouwkundig gescheiden zijn van een woning of andere gevoelige gebouwen en objecten als bedoeld in artikel 1 van de Wet geluidhinder.
- b Binnen de bestemming zijn horecabedrijven categorie 1, zoals genoemd in [artikel 3.1](#) onder i, toegestaan tot een gezamenlijk vloeroppervlakte van maximaal 2500 m<sup>2</sup> bvo.
- c Binnen de bestemming zijn horecabedrijven categorie 2, zoals genoemd in [artikel 3.1](#) onder i toegestaan tot een gezamenlijke vloeroppervlakte van maximaal 200 m<sup>2</sup> bvo.
- d Detailhandel is niet toegestaan.

### 3.5 Afwijken specifieke gebruiksregels

#### 3.5.1 Toestaan vergelijkbare bedrijven

- a Burgemeester en wethouders kunnen met een vergunning afwijken van het bepaalde in [artikel 3.1](#) onder h voor het toestaan van bedrijven die naar aard en milieubelasting of ruimtelijke impact (verkeersaantrekkende werking, ruimtebeslag, aantal arbeidsplaatsen e.d.) vergelijkbaar zijn met de toegestane bedrijven, met inachtneming van de volgende bepalingen:
  - 1 een onevenredige toename van de aantasting van het woon- en leefklimaat is niet toegestaan;
  - 2 er vindt geen onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken plaats.
- 3 Burgemeester en wethouders kunnen met een vergunning afwijken van het bepaalde in [artikel 3.1](#) onder l voor het toestaan van andere sociale voorzieningen, met inachtneming van de volgende bepalingen:
  - 1 een onevenredige toename van de aantasting van het woon- en leefklimaat is niet toegestaan;
  - 2 er vindt geen onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken plaats.

### **3.6 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk**

#### **3.6.1 Sloopverbod**

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegd gezag een pand met de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding-beeldbepalend pand' als bedoeld in artikel 3.1 onder n geheel of gedeeltelijk te slopen.

#### **3.6.2 Uitzonderingen**

Het in artikel 3.5.1 vervatte verbod geldt niet voor sloopwerkzaamheden:

- a waarvoor ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan een omgevingsvergunning is verleend;
- b die noodzakelijk zijn in verband met regulier onderhoud, met dien verstande dat dit onderhoud strekt tot behoud van het karakter van het gebouw in bestaande toestand.

#### **3.6.3 Toelaatbaarheid**

De in artikel 3.5.1 genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend, indien de historisch bouwkundige karakteristiek van de bebouwing niet onevenredig worden aangetast, de (beeld)kwaliteit van de omgeving niet onevenredig wordt aangetast dan wel indien (gedeeltelijke) sloop noodzakelijk is vanuit een oogpunt van veiligheid.

#### **3.6.4 Afwijken van de sloopregels**

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 3.5.3 ten behoeve van sloopwerkzaamheden die verricht worden bij:

- a het op onderdelen vernieuwen of veranderen van gebouwen dan wel bouwwerken geen gebouwen zijnde;
  - b het uitbreiden van de gebouwen dan wel bouwwerken geen gebouwen zijnde, voor zover toelaatbaar binnen de bestemmingsgrenzen en de planregels;
- met dien verstande dat het betrokken bouwplan mede dient te strekken tot het behoud van het historisch bouwkundige karakter van het gebouw in bestaande toestand, zoals dit onder meer tot uitdrukking komt in hoofdvorm, (bouw)hoogte, gevelindeling en materialisering.

### **3.7 Nadere eisen**

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing, ten behoeve van:

- a de bescherming van de groenstructuur en -elementen;
- b de bescherming van de ecologische, landschappelijke, cultuurhistorische en/of natuurlijke waarden;
- c het waarborgen van de ruimtelijke kwaliteit en een samenhangend stedenbouwkundig beeld, zoals aangegeven in het Beeldkwaliteitsplan Kazerneterreinen;
- d de verkaveling en de situering van de gebouwen zodat een goede aansluiting ontstaat op de structuur van de omgeving;
- e de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- f de mogelijkheid om in voldoende mate te parkeren.

### **3.8 Wijzigingsbevoegdheid**

- a Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om, ter plaatse van de aanduiding 'Wro-zone-wijzigingsgebied 1', met toepassing van artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening het bestemmingsplan te wijzigen in de bestemming 'Woongebied' zoals bedoeld in artikel 9, waarbij geldt dat:
  - 1 de bouwhoogte niet meer dan 11 m bedraagt;
  - 2 de goothoogte niet meer dan 7 m bedraagt;
  - 3 de bebouwing moet worden gesitueerd op een afstand van minimaal 4 m van de hoofdonthoofdweg;
  - 4 wordt voorzien in parkeervoorzieningen volgens de geldende parkeernorm;
  - 5 de bebouwing in overeenstemming is met de ruimtelijke kwaliteit en een samenhangend stedenbouwkundig beeld, zoals aangegeven in het Beeldkwaliteitsplan Kazerneterreinen;
  - 6 de verkaveling en de situering van de (gestapelde) woningen zodanig is, dat een goede aansluiting ontstaat op de structuur van de omgeving;

- 7 bij de oriëntatie van de woningen rekening wordt gehouden met de sociale veiligheid;
  - 8 de bebouwing in overeenstemming is met milieuhygenische eisen en regelgeving;
  - 9 de bestaande groenstructuur en -elementen worden beschermd;
  - 10 de aanwezige ecologische, landschappelijke, cultuurhistorische en/of natuurlijke waarden worden beschermd;
  - 11 er rekening wordt gehouden met de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.
- b Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om, ter plaatse van de aanduiding 'Wro-zone-wijzigingsgebied 4', met toepassing van artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening het bestemmingsplan te wijzigen in de bestemming 'Woongebied' zoals bedoeld in artikel 9, waarbij geldt dat:
- 1 de bouwhoogte niet meer dan 13 m bedraagt;
  - 2 de goothoogte niet meer dan 7 m bedraagt;
  - 3 wordt voorzien in parkeervoorzieningen volgens de geldende parkeernorm;
  - 4 de bebouwing in overeenstemming is met de ruimtelijke kwaliteit en een samenhangend stedenbouwkundig beeld, zoals aangegeven in het Beeldkwaliteitsplan Kazerneterreinen;
  - 5 de verkaveling en de situering van de (gestapelde) woningen zodanig is, dat een goede aansluiting ontstaat op de structuur van de omgeving;
  - 6 bij de oriëntatie van de woningen rekening wordt gehouden met de sociale veiligheid;
  - 7 de bebouwing in overeenstemming is met milieutechnische eisen en regelgeving;
  - 8 de bestaande groenstructuur en -elementen worden beschermd;
  - 9 de aanwezige ecologische, landschappelijke, cultuurhistorische en/of natuurlijke waarden worden beschermd;
  - 10 er rekening wordt gehouden met de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.
- c Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om, ter plaatse van de aanduiding 'Wro-zone-wijzigingsgebied 5 en 10', met toepassing van artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening het bestemmingsplan te wijzigen in de bestemming 'Woongebied' zoals bedoeld in artikel 9, waarbij geldt dat:
- 1 de bouwhoogte niet meer dan 11 m bedraagt;
  - 2 de goothoogte niet meer dan 7 m bedraagt;
  - 3 wordt voorzien in parkeervoorzieningen volgens de geldende parkeernorm;
  - 4 de bebouwing in overeenstemming is met de ruimtelijke kwaliteit en een samenhangend stedenbouwkundig beeld, zoals aangegeven in het Beeldkwaliteitsplan Kazerneterreinen;
  - 5 de verkaveling en de situering van de (gestapelde) woningen zodanig is, dat een goede aansluiting ontstaat op de structuur van de omgeving;
  - 6 bij de oriëntatie van de woningen rekening wordt gehouden met de sociale veiligheid;
  - 7 de bebouwing in overeenstemming is met milieutechnische eisen en regelgeving;
  - 8 de bestaande groenstructuur en -elementen worden beschermd;
  - 9 de aanwezige ecologische, landschappelijke, cultuurhistorische en/of natuurlijke waarden worden beschermd;
  - 10 er rekening wordt gehouden met de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.
- d Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om, ter plaatse van de aanduiding 'Wro-zone-wijzigingsgebied 6 en 7', met toepassing van artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening het bestemmingsplan te wijzigen in de bestemming 'Woongebied' zoals bedoeld in artikel 9, waarbij geldt dat:
- 1 de bouwhoogte niet meer dan 11 m bedraagt;
  - 2 de goothoogte niet meer dan 7 m bedraagt;
  - 3 wordt voorzien in parkeervoorzieningen volgens de geldende parkeernorm;
  - 4 de bebouwing in overeenstemming is met de ruimtelijke kwaliteit en een samenhangend stedenbouwkundig beeld, zoals aangegeven in het Beeldkwaliteitsplan Kazerneterreinen;
  - 5 de verkaveling en de situering van de (gestapelde) woningen zodanig is, dat een goede aansluiting ontstaat op de structuur van de omgeving;
  - 6 bij de oriëntatie van de woningen rekening wordt gehouden met de sociale veiligheid;
  - 7 de bebouwing in overeenstemming is met milieutechnische eisen en regelgeving;
  - 8 de bestaande groenstructuur en -elementen worden beschermd;
  - 9 de aanwezige ecologische, landschappelijke, cultuurhistorische en/of natuurlijke waarden worden beschermd;
  - 10 er rekening wordt gehouden met de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

- e Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om, ter plaatse van de aanduiding 'Wro-zone-wijzigingsgebied 8, 9 en 16', met toepassing van artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening het bestemmingsplan te wijzigen in de bestemming 'Woongebied' zoals bedoeld in artikel 9, waarbij geldt dat:
- 1 de bouwhoogte niet meer dan 10 m bedraagt;
  - 2 de goothoogte niet meer dan 4,5 m bedraagt;
  - 3 wordt voorzien in parkeervoorzieningen volgens de geldende parkeernorm;
  - 4 de bebouwing in overeenstemming is met de ruimtelijke kwaliteit en een samenhangend stedenbouwkundig beeld, zoals aangegeven in het Beeldkwaliteitsplan Kazerneterreinen;
  - 5 de verkaveling en de situering van de (gestapelde) woningen zodanig is, dat een goede aansluiting ontstaat op de structuur van de omgeving;
  - 6 bij de oriëntatie van de woningen rekening wordt gehouden met de sociale veiligheid;
  - 7 de bebouwing in overeenstemming is met milieutechnische eisen en regelgeving;
  - 8 de bestaande groenstructuur en - elementen worden beschermd;
  - 9 de aanwezige ecologische, landschappelijke, cultuurhistorische en/of natuurlijke waarden worden beschermd;
  - 10 er rekening wordt gehouden met de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.
- f Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om, ter plaatse van de aanduiding 'Wro-zone-wijzigingsgebied 11 en 15', met toepassing van artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening het bestemmingsplan te wijzigen in de bestemming 'Woongebied' zoals bedoeld in artikel 9, waarbij geldt dat:
- 1 de bouwhoogte niet meer dan 11 m bedraagt;
  - 2 de goothoogte niet meer dan 7 m bedraagt;
  - 3 wordt voorzien in parkeervoorzieningen volgens de geldende parkeernorm;
  - 4 de bebouwing in overeenstemming is met de ruimtelijke kwaliteit en een samenhangend stedenbouwkundig beeld, zoals aangegeven in het Beeldkwaliteitsplan Kazerneterreinen;
  - 5 de verkaveling en de situering van de (gestapelde) woningen zodanig is, dat een goede aansluiting ontstaat op de structuur van de omgeving;
  - 6 bij de oriëntatie van de woningen rekening wordt gehouden met de sociale veiligheid;
  - 7 de bebouwing in overeenstemming is met milieutechnische eisen en regelgeving;
  - 8 de bestaande groenstructuur wordt beschermd;
  - 9 de aanwezige ecologische, landschappelijke, cultuurhistorische en/of natuurlijke waarden worden beschermd;
  - 10 er rekening wordt gehouden met de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.
- g Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om, ter plaatse van de aanduiding 'Wro-zone-wijzigingsgebied 12', met toepassing van artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening het bestemmingsplan te wijzigen in de bestemming 'Woongebied' zoals bedoeld in artikel 9, waarbij geldt dat:
- h 1 de bouw- en goothoogte niet meer dan 22 m bedraagt;
- 2 wordt voorzien in parkeervoorzieningen volgens de geldende parkeernorm;
  - 3 de bebouwing in overeenstemming is met de ruimtelijke kwaliteit en een samenhangend stedenbouwkundig beeld, zoals aangegeven in het Beeldkwaliteitsplan Kazerneterreinen;
  - 4 de verkaveling en de situering van de (gestapelde) woningen zodanig is, dat een goede aansluiting ontstaat op de structuur van de omgeving;
  - 5 bij de oriëntatie van de woningen rekening wordt gehouden met de sociale veiligheid;
  - 6 de bebouwing in overeenstemming is met milieutechnische eisen en regelgeving;
  - 7 de bestaande groenstructuur wordt beschermd;
  - 8 de aanwezige ecologische, landschappelijke, cultuurhistorische en/of natuurlijke waarden worden beschermd;
  - 9 er rekening wordt gehouden met de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.
- h Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om, ter plaatse van de aanduiding 'Wro-zone-wijzigingsgebied 13 en 14', met toepassing van artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening het bestemmingsplan te wijzigen in de bestemming 'Groen' zoals bedoeld in artikel 5.
- i Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om, ter plaatse van de aanduiding 'Wro-zone-wijzigingsgebied 17', met toepassing van artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening het bestemmingsplan te wijzigen in de bestemming 'Verkeer-Verblijfsgebied' zoals bedoeld in

artikel 8.

## Artikel 4 Gemengd - Uit te werken

### 4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Gemengd - Uit te werken' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a wonen;
  - b maatschappelijke en culturele voorzieningen;
- met daarbij behorende:
- c groen- en speelvoorzieningen;
  - d voorzieningen voor verkeer en verblijf;
  - e parkeervoorzieningen;
  - f nutsvoorzieningen;
  - g water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
  - h brandveiligheids- en blusvoorzieningen;
  - i bouwwerken en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

### 4.2 Uitwerkingsregels

Burgemeester en wethouders werken de in artikel 4.1 omschreven bestemming uit met inachtneming van de volgende bepalingen:

#### 4.2.1 Inrichting van het gebied

- a Er wordt een ontsluiting mogelijk gemaakt voor autoverkeer op de bestaande hoofdaansluiting.
- b De parkeervoorzieningen bij de woningen zijn in overeenstemming met de geldende parkeernorm.
- c Er wordt voor de maatschappelijke en culturele voorzieningen rekening gehouden met de wettelijke eisen voor speelvoorzieningen.
- d Er wordt, indien noodzakelijk, in het plangebied voldoende waterberging gerealiseerd.
- e De bebouwing is in overeenstemming met de ruimtelijke kwaliteit en een samenhangend stedenbouwkundig beeld, zoals aangegeven in het Beeldkwaliteitsplan Kazerneterreinen.
- f De verkaveling en de situering van de (gestapelde) woningen is zodanig, dat een goede aansluiting ontstaat op de structuur van de omgeving.
- g Bij de oriëntatie van de woningen wordt rekening gehouden met de sociale veiligheid.
- h De bebouwing is in overeenstemming met milieutechnische eisen en regelgeving.
- i Er wordt rekening gehouden met het behoud en/of bescherming van de landschaps- en groenelementen als ook met de ecologische, cultuurhistorische en/of natuurlijke waarden.
- j De gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van de aangrenzende gronden worden in acht genomen.
- k Er wordt rekening gehouden met de geldende norm voor groen- en speelvoorzieningen.

#### 4.2.2 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan op de verbeelding is aangegeven.
- b De goothoogte mag niet meer bedragen dan op de verbeelding is aangegeven.
- c Het bebouwingspercentage van het school(hoofd)gebouw bedraagt niet meer dan 15% van de totale oppervlakte van het bestemmingsvlak.
- d De bebouwing voor de maatschappelijke en culturele voorzieningen moet worden gesitueerd op een afstand van minimaal 7,5 m van de openbare ruimte.

#### 4.2.3 Aan- en uitbouwen en bijgebouwen

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

- a Aan- en uitbouwen en bijgebouwen moeten op een afstand van ten minste 3 m achter de voorgevellijn van het hoofdgebouw 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 50 m<sup>2</sup>.

- c Voor zover de oppervlakte van de strook grond achter de achtergevelrooilijn van het hoofdgebouw meer bedraagt dan 200 m<sup>2</sup> mag de onder b geregelde gezamenlijke oppervlakte worden vermeerderd met 10% van deze overmaat tot maximaal 90 m<sup>2</sup>.
- d Erven bij vrijstaande hoofdgebouwen blijven aan één zijde minimaal 3 meter uit de zijdelingse perceelsgrens vrij van bebouwing.
- e De goothoogte mag niet meer bedragen dan 3 m.
- f De bouwhoogte 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 speelvoorzieningen mag niet meer bedragen dan 6 m.
- b De bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 2 m, met dien verstande dat de bouwhoogte vóór de voorgevellijn niet meer mag bedragen dan 1 m.
- c Bij hoekwoningen is het genoemde onder b. van toepassing alsmede dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen ter hoogte van de zijgevel, niet meer mag bedragen dan 1 m.
- d De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 3 m.

#### **4.3 Voorlopig bouwverbod**

Zolang en voor zover de in artikel 4.2 bedoelde uitwerking niet onherroepelijk is, mogen bouwwerken slechts worden gebouwd, mits het bouwplan in overeenstemming is met het ontwerp van het uitwerkingsplan.



## Artikel 5 Groen

### 5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a groenvoorzieningen, bermen en beplantingen;
- b speelvoorzieningen;
- c water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- d behoud van landschapselementen;
- e fiets- en voetpaden;
- f in- en uitritten;
- g nutsvoorzieningen;
- h brandveiligheids- en blusvoorzieningen;
- i ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van groen - parkeren' een (onverharde) parkeergelegenheid;
- j ter plaatse van de aanduiding 'brug' een bruggehoofd en/of brug voor de realisering van een fietsbrug en/of een fiets- en voetgangsverbinding;
- k met de daarbij behorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

### 5.2 Bouwregels

#### 5.2.1 Gebouwen

Op of in deze gronden mogen uitsluitend gebouwen van openbaar nut worden gebouwd, waarvan de inhoud niet meer mag bedragen dan 50 m<sup>3</sup>.

#### 5.2.2 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.
- b De bouwhoogte van kunstzinnige uitingen (kunstwerken) mag niet meer dan 10 m bedragen.
- c De bouwhoogte van speelvoorzieningen mag niet meer dan 6 m bedragen.
- d De bouwhoogte van signalerings- en communicatiemasten mag niet meer dan 20 m bedragen.
- e De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 3 m bedragen.

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

#### 5.3.1 Omgevingsvergunning

Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders 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 het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de landschappelijke, cultuurhistorische en/of natuurlijke waarden van de gronden.

### 5.4 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de

bebouwing en/of oppervlakteverharding, ten behoeve van:

- a de bescherming van de groenstructuur en -elementen;
- b de bescherming van de ecologische, landschappelijke, cultuurhistorische en/of natuurlijke waarden;
- c de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

## **Artikel 6 Natuur**

### **6.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Natuur' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a behoud, herstel en/of ontwikkeling van natuur en landschapswaarden;
- b verharde en onverharde paden;
- c ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van natuur - parkeren' een (onverharde) parkeergelegenheid;
- d water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

### **6.2 Bouwregels**

#### **6.2.1 Gebouwen**

Binnen deze bestemming mogen geen gebouwen worden gebouwd.

#### **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.
- b De bouwhoogte van signalerings- en communicatiemasten mag niet meer dan 20 m bedragen.
- c De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 3 m bedragen.

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

#### **6.3.1 Omgevingsvergunning**

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van burgemeester en wethouders de volgende werken, geen bouwwerken zijnde of werkzaamheden uit te voeren of te laten voeren:

- a het ophogen, afgraven, vergraven, verzetten, ontgronden, egaliseren, ontginnen en/of diepploegen van gronden;
- b het graven, dempen, dan wel verdiepen, vergroten, of anderszins herprofilieren van waterlopen, sloten en greppels;
- c het verwijderen van natuur- en landschapselementen, waaronder beeldbepalende beplanting, anders dan het normale beheer;
- d het verwijderen van zandwegen;
- e het aanleggen en/of verharderen van paden en wegen, parkeerplaatsen en/of andere oppervlakteverharding;
- f het verlagen van de grondwaterstand door aanleg van drainage of door bemaling en/of bronnering.

#### **6.3.2 Toelaatbaarheid**

De in artikel 6.3.1 genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien:

- a de werken en/of werkzaamheden noodzakelijk zijn voor een doelmatig gebruik/ beheer;
- b geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de in de bestemmingsomschrijving genoemde waarden.

#### **6.3.3 Uitzonderingen**

Het in artikel 6.3.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:

- a mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende (omgevings)vergunning;
- b behoren tot het normale onderhoud, beheer en gebruik van de gronden;
- c bedoeld zijn voor de ontwikkeling of instandhouding van bijzondere natuurwaarden.

#### **6.4 Nadere eisen**

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing en/of oppervlakteverharding, ten behoeve van:

- a de bescherming van de groenstructuur en -elementen;
- b de bescherming van de ecologische, landschappelijke, cultuurhistorische en/of natuurlijke waarden;
- c de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

## Artikel 7 Sport

### 7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Sport' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a sport- en speelvelden met daarbij bijbehorende voorzieningen;
- b gebouwen ten behoeve van sportdoeleinden met bijbehorende voorzieningen zoals clubgebouw, kantine, kleedkamers en tribunes;

met daarbij behorende:

- c voorzieningen voor verkeer en verblijf;
- d parkeervoorzieningen;
- e groenvoorzieningen;
- f water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- g speelvoorzieningen;
- h brandveiligheids- en blusvoorzieningen.

### 7.2 Bouwregels

#### 7.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan de bestaande situatie.
- b De goothoogte mag niet meer bedragen dan de bestaande situatie.

#### 7.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a De bouwhoogte van speelvoorzieningen mag niet meer bedragen dan 6 m.
- b De bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 3 m.
- c De bouwhoogte van licht- en vlaggenmasten mag niet meer bedragen dan 15 m.
- d De bouwhoogte van ballenvangers mag niet meer bedragen dan 15 m.
- e De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 3 m.

### 7.3 Wijzigingsbevoegdheid

- a Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om, ter plaatse van de aanduiding 'Wro-zone-wijzigingsgebied 18', met toepassing van artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening het bestemmingsplan te wijzigen in de bestemming 'Woongebied' zoals bedoeld in [artikel 9](#), waarbij geldt dat:
  - 1 de bouwhoogte niet meer dan 30 m bedraagt;
  - 2 de bebouwingstypologie bestaat uit gestapelde woningen;
  - 3 de hoofdgebouwen moeten worden gesitueerd op een afstand van minimaal 15 m van de bestemmingsgrens en op minimaal 20 m van de Parklaan;
  - 4 het bebouwingspercentage niet meer bedraagt dan 25% of een brutovloeroppervlak van niet meer dan 1.950 m<sup>2</sup>;
  - 5 wordt voorzien in parkeervoorzieningen volgende de geldende parkeernorm;
  - 6 de ontsluiting van het woongebied wordt gerealiseerd vanaf de hoofdontsluitingsweg en/of buurtontsluitingsweg;
  - 7 de bebouwing in overeenstemming is met de ruimtelijke kwaliteit en een samenhangend stedenbouwkundig beeld, zoals aangegeven in het Beeldkwaliteitsplan Kazerneterreinen;
  - 8 de verkaveling en de situering van de (gestapelde) woningen zodanig is, dat een goede aansluiting ontstaat op de structuur van de omgeving.
  - 9 bij de oriëntatie van de woningen rekening wordt gehouden met de sociale veiligheid;
  - 10 de bebouwing in overeenstemming is met milieutechnische eisen en regelgeving;
  - 11 de aanwezige groenstructuur en -elementen worden beschermd;
  - 12 de bestaande ecologische, landschappelijke, cultuurhistorische en/of natuurlijke waarden worden beschermd;
  - 13 er rekening wordt gehouden met de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

## Artikel 8 Verkeer - Verblijfsgebied

### 8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer - Verblijfsgebied' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a voorzieningen voor verkeer en verblijf;
- b tuinen, erven, terrassen en verhardingen;
- c parkeervoorzieningen;
- d groen- en speelvoorzieningen;
- e water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- f nutsvoorzieningen;
- g brandveiligheids- en blusvoorzieningen.

### 8.2 Bouwregels

#### 8.2.1 Gebouwen

Op de gronden binnen deze bestemming mogen uitsluitend gebouwen van openbaar nut worden gebouwd waarvan de inhoud niet meer mag bedragen dan 50 m<sup>3</sup>.

#### 8.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a De bouwhoogte van palen, masten en portalen voor geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer mag niet meer bedragen dan 10 m.
- b De bouwhoogte van signalerings- en telecommunicatiemasten mag niet meer bedragen dan 20 m.
- c De bouwhoogte van kunstuitingen (kunstwerken) mag niet meer bedragen dan 10 m.
- d De bouwhoogte van speelvoorzieningen mag niet meer bedragen dan 6 m.
- e De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 3 m.

#### 8.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing als ook aan het aantal en de situering van de parkeerplaatsen, ten behoeve van:

- a de bescherming van de groenstructuur en -elementen;
- b de bescherming van de ecologische, landschappelijke, cultuurhistorische en/of natuurlijke waarden;
- c de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- d de mogelijkheid om in voldoende mate te parkeren.

#### 8.4 Wijzigingsbevoegdheid

a Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om ter plaatse van de aanduiding 'Wro-zone-wijzigingsgebied 2 en 3' met toepassing van artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening het bestemmingsplan te wijzigen in de bestemming 'Gemengd' zoals bedoeld in artikel 3, waarbij geldt dat:

- 1 de bouwhoogte niet meer dan 17 m bedraagt;
- 2 de goothoogte niet meer dan 9 m bedraagt;
- 3 wordt voorzien in parkeervoorzieningen volgens de geldende parkeernorm;
- 4 de bebouwing in overeenstemming is met de ruimtelijke kwaliteit en een samenhangend stedenbouwkundig beeld, zoals aangegeven in het Beeldkwaliteitsplan Kazerneterreinen;
- 5 de verkaveling en de situering van de bebouwing zodanig is, dat een goede aansluiting ontstaat op de structuur van de omgeving.
- 6 bij de oriëntatie van de bebouwing rekening wordt gehouden met de sociale veiligheid;
- 7 de bebouwing in overeenstemming is met milieutechnische eisen en regelgeving;
- 8 er rekening wordt gehouden met de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

b Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om, ter plaatse van de aanduiding 'Wro-zone-wijzigingsgebied 4', met toepassing van artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening het bestemmingsplan te wijzigen in de bestemming 'Woongebied' zoals bedoeld in artikel 9, waarbij geldt dat:

- 1 de bouwhoogte niet meer dan 13 m bedraagt;
- 2 de goothoogte niet meer dan 7 m bedraagt;
- 3 wordt voorzien in parkeervoorzieningen volgens de geldende parkeernorm;
- 4 de bebouwing in overeenstemming is met de ruimtelijke kwaliteit en een samenhangend stedenbouwkundig beeld, zoals aangegeven in het Beeldkwaliteitsplan Kazerneterreinen;
- 5 de verkaveling en de situering van de (gestapelde) woningen zodanig is, dat een goede aansluiting ontstaat op de structuur van de omgeving;
- 6 bij de oriëntatie van de woningen rekening wordt gehouden met de sociale veiligheid;
- 7 de bebouwing in overeenstemming is met milieutechnische eisen en regelgeving;
- 8 de bestaande groenstructuur en -elementen worden beschermd;
- 9 de aanwezige ecologische, landschappelijke, cultuurhistorische en/of natuurlijke waarden worden beschermd;
- 10 er rekening wordt gehouden met de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

c Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om, ter plaatse van de aanduiding 'Wro-zone-wijzigingsgebied 5 en 10', met toepassing van artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening het bestemmingsplan te wijzigen in de bestemming 'Woongebied' zoals bedoeld in artikel 9, waarbij geldt dat:

- 1 de bouwhoogte niet meer dan 11 m bedraagt;
- 2 de goothoogte niet meer dan 7 m bedraagt;
- 3 wordt voorzien in parkeervoorzieningen volgens de geldende parkeernorm;
- 4 de bebouwing in overeenstemming is met de ruimtelijke kwaliteit en een samenhangend stedenbouwkundig beeld, zoals aangegeven in het Beeldkwaliteitsplan Kazerneterreinen;
- 5 de verkaveling en de situering van de (gestapelde) woningen zodanig is, dat een goede aansluiting ontstaat op de structuur van de omgeving;
- 6 bij de oriëntatie van de woningen rekening wordt gehouden met de sociale veiligheid;
- 7 de bebouwing in overeenstemming is met milieutechnische eisen en regelgeving;
- 8 de bestaande groenstructuur en -elementen worden beschermd;
- 9 de aanwezige ecologische, landschappelijke, cultuurhistorische en/of natuurlijke waarden worden beschermd;
- 10 er rekening wordt gehouden met de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

d Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om, ter plaatse van de aanduiding 'Wro-zone-wijzigingsgebied 6 en 7', met toepassing van artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening het bestemmingsplan te wijzigen in de bestemming 'Woongebied' zoals bedoeld in artikel 9, waarbij geldt dat:

- 1 de bouwhoogte niet meer dan 11 m bedraagt;
- 2 de goothoogte niet meer dan 7 m bedraagt;
- 3 wordt voorzien in parkeervoorzieningen volgens de geldende parkeernorm;
- 4 de bebouwing in overeenstemming is met de ruimtelijke kwaliteit en een samenhangend stedenbouwkundig beeld, zoals aangegeven in het Beeldkwaliteitsplan Kazerneterreinen;
- 5 de verkaveling en de situering van de (gestapelde) woningen zodanig is, dat een goede aansluiting ontstaat op de structuur van de omgeving;
- 6 bij de oriëntatie van de woningen rekening wordt gehouden met de sociale veiligheid;
- 7 de bebouwing in overeenstemming is met milieutechnische eisen en regelgeving;
- 8 de bestaande groenstructuur en -elementen worden beschermd;
- 9 de aanwezige ecologische, landschappelijke, cultuurhistorische en/of natuurlijke waarden worden beschermd;
- 10 er rekening wordt gehouden met de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

e Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om, ter plaatse van de aanduiding 'Wro-zone-wijzigingsgebied 8, 9 en 16', met toepassing van artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening het bestemmingsplan te wijzigen in de bestemming 'Woongebied' zoals bedoeld in artikel 9, waarbij geldt dat:

- 1 de bouwhoogte niet meer dan 10 m bedraagt;
- 2 de goothoogte niet meer dan 4,5 m bedraagt;
- 3 wordt voorzien in parkeervoorzieningen volgens de geldende parkeernorm;
- 4 de bebouwing in overeenstemming is met de ruimtelijke kwaliteit en een samenhangend stedenbouwkundig beeld, zoals aangegeven in het Beeldkwaliteitsplan Kazerneterreinen;

- 5 de verkaveling en de situering van de (gestapelde) woningen zodanig is, dat een goede aansluiting ontstaat op de structuur van de omgeving;
- 6 bij de oriëntatie van de woningen rekening wordt gehouden met de sociale veiligheid;
- 7 de bebouwing in overeenstemming is met milieutechnische eisen en regelgeving;
- 8 de bestaande groenstructuur en - elementen worden beschermd;
- 9 de aanwezige ecologische, landschappelijke, cultuurhistorische en/of natuurlijke waarden worden beschermd;
- 10 er rekening wordt gehouden met de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

f Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om, ter plaatse van de aanduiding 'Wro-zone-wijzigingsgebied 11 en 15', met toepassing van artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening het bestemmingsplan te wijzigen in de bestemming 'Woongebied' zoals bedoeld in artikel 9, waarbij geldt dat:

- 1 de bouwhoogte niet meer dan 11 m bedraagt;
- 2 de goothoogte niet meer dan 7 m bedraagt;
- 3 wordt voorzien in parkeervoorzieningen volgens de geldende parkeernorm;
- 4 de bebouwing in overeenstemming is met de ruimtelijke kwaliteit en een samenhangend stedenbouwkundig beeld, zoals aangegeven in het Beeldkwaliteitsplan Kazerneterreinen;
- 5 de verkaveling en de situering van de (gestapelde) woningen zodanig is, dat een goede aansluiting ontstaat op de structuur van de omgeving;
- 6 bij de oriëntatie van de woningen rekening wordt gehouden met de sociale veiligheid;
- 7 de bebouwing in overeenstemming is met milieutechnische eisen en regelgeving;
- 8 de bestaande groenstructuur wordt beschermd;
- 9 de aanwezige ecologische, landschappelijke, cultuurhistorische en/of natuurlijke waarden worden beschermd;
- 10 er rekening wordt gehouden met de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

g Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om, ter plaatse van de aanduiding 'Wro-zone-wijzigingsgebied 12', met toepassing van artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening het bestemmingsplan te wijzigen in de bestemming 'Woongebied' zoals bedoeld in artikel 9, waarbij geldt dat:

- 1 de bouw- en goothoogte niet meer dan 22 m bedraagt;
- 2 wordt voorzien in parkeervoorzieningen volgens de geldende parkeernorm;
- 3 de bebouwing in overeenstemming is met de ruimtelijke kwaliteit en een samenhangend stedenbouwkundig beeld, zoals aangegeven in het Beeldkwaliteitsplan Kazerneterreinen;
- 4 de verkaveling en de situering van de (gestapelde) woningen zodanig is, dat een goede aansluiting ontstaat op de structuur van de omgeving;
- 5 bij de oriëntatie van de woningen rekening wordt gehouden met de sociale veiligheid;
- 6 de bebouwing in overeenstemming is met milieutechnische eisen en regelgeving;
- 7 de bestaande groenstructuur wordt beschermd;
- 8 de aanwezige ecologische, landschappelijke, cultuurhistorische en/of natuurlijke waarden worden beschermd;
- 9 er rekening wordt gehouden met de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

h Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om, ter plaatse van de aanduiding 'Wro-zone-wijzigingsgebied 13 en 14', met toepassing van artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening het bestemmingsplan te wijzigen in de bestemming 'Groen' zoals bedoeld in artikel 5.



## Artikel 9 Woongebied

### 9.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Woongebied' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a wonen;
  - b aan-huis-verbonden beroep en lichte bedrijvigheid;
  - c aan- en bijgebouwen behorende bij de woning;
- met daarbij behorende:
- d tuinen, erven en verhardingen;
  - e groen- en speelvoorzieningen;
  - f aanleg, instandhouding en herstel van waardevolle landschapselementen;
  - g voorzieningen voor verkeer en verblijf;
  - h in- en uitritten;
  - i (ondergrondse/(half)verdiepte) parkeervoorzieningen;
  - j water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
  - k brandveiligheids- en blusvoorzieningen;
  - l bijbehorende bouwwerken en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

### 9.2 Bouwregels

#### 9.2.1 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan op de verbeelding is aangegeven.
- b De goothoogte mag niet meer bedragen dan op de verbeelding is aangegeven.
- c De bebouwing wordt op een afstand van minimaal 4 m van de hoofdonthoudingsweg gesitueerd.
- d De afstand tussen vrijstaande woningen bedraagt minimaal 6 m.
- e Erven bij vrijstaande hoofdgebouwen blijven minimaal 3 m uit de zijdelingse perceelsgrens vrij van bebouwing.
- f De afstand tussen de voorgevellijn en de erfgrens bedraagt minimaal 3 m.
- g De bebouwing wordt op een afstand van minimaal 10 m tot de achterste perceelsgrens gesitueerd.

#### 9.2.2 Aan- en uitbouwen en bijgebouwen

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

- a Aan- en uitbouwen en bijgebouwen worden op een afstand van ten minste 3 m achter de voorgevellijn van het hoofdgebouw gebouwd.
- b Het bebouwingspercentage van het gedeelte van de gronden gelegen achter de achtergevelrooilijn van het hoofdgebouw mag maximaal 50% bedragen tot een maximum van gezamenlijke oppervlakte van 50 m<sup>2</sup>.
- c Voor zover de oppervlakte van de strook grond achter de achtergevelrooilijn van het hoofdgebouw meer bedraagt dan 200 m<sup>2</sup>, mag de onder b geregelde gezamenlijke oppervlakte worden vermeerderd met 10% van deze overmaat tot in totaal maximaal 90 m<sup>2</sup>.
- d De goothoogte mag niet meer bedragen dan 3 m.
- e De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 5 m.

#### 9.2.3 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 2 m, met dien verstande dat de bouwhoogte voor erf- en terreinafscheidingen vóór de voorgevellijn niet meer mag bedragen dan 1 m.
- b Bij hoekwoningen is het genoemde onder a. van toepassing alsmede dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen, grenzend aan de weg, ter hoogte van de zijgevel, niet meer mag bedragen dan 1 m.
- c De bouwhoogte van speelvoorzieningen mag niet meer dan 6 m bedragen.
- d De bouwhoogte van signalerings- en communicatiemasten mag niet meer dan 20 m bedragen.

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

#### **9.2.4 Ondergrondse bouwwerken**

Voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken, uitsluitend ten behoeve van parkeervoorzieningen, gelden de volgende bepalingen:

- a Ondergrondse bouwwerken zijn uitsluitend toegestaan binnen het bestemmingsvlak.
- b De ondergrondse bouwdiepte van ondergrondse bouwwerken mag maximaal 6 m bedragen.

#### **9.3 Afwijken van de bouwregels**

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in [artikel 9.2.1](#) onder a tot en met g, waarbij tenminste de volgende bepalingen van toepassing zijn:

- a De bebouwing wordt gesitueerd in overeenstemming met de ruimtelijke kwaliteit en een samenhangend stedenbouwkundig beeld, zoals aangegeven in het Beeldkwaliteitsplan Kazerneterreinen.
- b De verkaveling en de situering van de woningen is zodanig, dat een goede aansluiting ontstaat op de structuur van de omgeving.
- c De bebouwing is in overeenstemming met milieutechnische eisen en regelgeving.
- d De bebouwing mag, wat de bouwhoogte betreft, het functioneren van de radar in het radarverstoringgebied Nieuw Milligen niet in onaanvaardbare mate verstoren.
- e Er wordt rekening gehouden met het behoud en/of bescherming van de groenstructuur en -elementen.
- f Er wordt rekening gehouden met het behoud en/of bescherming van de landschappelijke, ecologische, cultuurhistorische en/of natuurlijke waarden.
- g De parkeervoorzieningen bij woningen zijn in overeenstemming met de geldende parkeernorm.

#### **9.4 Specifieke gebruiksregels**

Binnen de bestemming 'Woongebied' is de uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep en lichte bedrijvigheid toegestaan als ondergeschikte activiteit bij de woonfunctie, waarbij de volgende bepalingen 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 m<sup>2</sup>.
- b Het gebruik mag geen nadelige invloed hebben op de normale afwikkeling van het verkeer en mag geen onevenredige toename van parkeerbehoefte veroorzaken.
- c Detailhandel is niet toegestaan.
- d De activiteit dient milieuhygiënisch inpasbaar te zijn in de woonomgeving, waarbij geldt dat deze past in categorie A van de Staat van Bedrijfsactiviteiten.
- e De activiteit wordt uitgeoefend door de bewoner.

#### **9.5 Afwijken van de specifieke gebruiksregels**

##### **9.5.1 Toestaan groter oppervlak aan huis verbonden beroep**

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in [artikel 9.4](#) onder a voor een omvang van de activiteit met niet meer dan 60% van de oppervlakte van de woning tot een maximum van 80 m<sup>2</sup>, mits de activiteit een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft en behoudt die met de woonfunctie in overeenstemming is.

##### **9.5.2 Toestaan vergelijkbare bedrijven**

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in [artikel 9.4](#) onder d 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 A.

#### **9.6 Nadere eisen**

##### **9.6.1 Plaats en afmetingen**

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en afmeting van de bebouwing, ten behoeve van:

- a de bescherming van de groenstructuur en -elementen;
- b de bescherming van de ecologische, landschappelijke, cultuurhistorische en/of natuurlijke

- waarden;
- c het waarborgen van de sociale veiligheid;
  - d het waarborgen van de ruimtelijke kwaliteit en een samenhangend stedenbouwkundig beeld, zoals aangegeven in het Beeldkwaliteitsplan Kazerneterreinen;
  - e de verkaveling en de situering van de woningen zodat een goede aansluiting ontstaat op de structuur van de omgeving;
  - f de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

#### **9.6.2 Parkeren**

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan het parkeren:

- a er moet worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid volgens de geldende parkeernormen van de gemeente Ede, waarbij, afhankelijk van de bebouwingstypologie, parkeren op eigen terrein tot de mogelijkheden behoort;
- b indien een parkeerplaats op eigen terrein moet worden gerealiseerd, dan gebeurt dit met inachtneming van de karakteristiek van de omgeving.

## Artikel 10 Woongebied - Uit te werken

### 10.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Woongebied - Uit te werken' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a wonen;
- b aan-huis-verbonden beroep en lichte bedrijvigheid;
- c aan- en bijgebouwen behorende bij de woning;  
met daarbij behorende:
  - d tuinen, erven en verhardingen;
  - e groen- en speelvoorzieningen;
  - f aanleg, instandhouding en herstel van landschapselementen;
  - g voorzieningen voor verkeer en verblijf;
  - h in- en uitritten;
  - i (ondergrondse/(half)verdiepte) parkeervoorzieningen;
  - j water, watergangen en waterhuishoudkundige voorzieningen;
  - k brandveiligheids- en blusvoorzieningen.
  - l bijbehorende bouwwerken en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

### 10.2 Uitwerkingsregels

Burgemeester en wethouders werken de in [artikel 10.1](#) omschreven bestemming uit met inachtneming van de volgende bepalingen:

#### 10.2.1 Inrichting van het woongebied

- a Er wordt een ontsluiting mogelijk gemaakt voor autoverkeer op de bestaande hoofdaansluiting.
- b De parkeervoorzieningen bij woningen zijn in overeenstemming met de geldende parkeernorm.
- c Er wordt, afhankelijk van de bebouwingstypologie, bepaald of bij een woning minimaal één parkeervoorziening op eigen terrein moet worden gerealiseerd, met inachtneming van de karakteristiek van de omgeving.
- d Er wordt in het plangebied, indien noodzakelijk, voldoende waterberging gerealiseerd.
- e De bebouwing is in overeenstemming met de ruimtelijke kwaliteit en een samenhangend stedenbouwkundig beeld, zoals aangegeven in het Beeldkwaliteitsplan Kazerneterreinen.
- f De verkaveling en de situering van de woningen is zodanig, dat een goede aansluiting ontstaat op de structuur van de omgeving.
- g Bij de oriëntatie van de woningen wordt rekening gehouden met de sociale veiligheid.
- h De bebouwing is in overeenstemming met milieutechnische eisen en regelgeving.
- i Er wordt rekening gehouden met het behoud en/of bescherming van de groenstructuur en -elementen.
- j Er wordt rekening gehouden met het behoud en/of bescherming van de landschappelijke, ecologische, cultuurhistorische en/of natuurlijke waarden.
- k De gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van de aangrenzende gronden worden in acht genomen.
- l Er wordt rekening gehouden met voldoende ruimte voor groen- en speelvoorzieningen.

#### 10.2.2 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan op de verbeelding is aangegeven.
- b De goothoogte mag niet meer bedragen dan op de verbeelding is aangegeven.
- c Hoofdgebouwen worden op een afstand van minimaal 4 m van de hoofdontsluitingsweg gesitueerd.
- d Erven bij vrijstaande hoofdgebouwen blijven aan één zijde minimaal 3 m uit de zijdelingse perceelsgrens vrij van bebouwing.
- e De afstand tussen vrijstaande woningen bedraagt minimaal 6 m.

#### 10.2.3 Aan- en uitbouwen en bijgebouwen

Voor het bouwen van aan- en uitbouwen en bijgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a Aan- en uitbouwen en bijgebouwen worden op een afstand van ten minste 3 m achter de voorgevellijn van het hoofdgebouw 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 50 m<sup>2</sup>.
- c Voor zover de oppervlakte van de strook grond achter de achtergevelrooilijn van het hoofdgebouw meer bedraagt dan 200 m<sup>2</sup> mag de onder b geregelde gezamenlijke oppervlakte worden vermeerderd met 10% van deze overmaat tot in totaal maximaal 90 m<sup>2</sup>.
- d De goothoogte mag niet meer bedragen dan 3 m.
- e De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 5 m.

#### 10.2.4 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 dan 2 m bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte voor erf- en terreinafscheidingen vóór de voorgevellijn niet meer mag bedragen dan 1 m.
- b Bij hoekwoningen is het genoemde onder a. van toepassing alsmede dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen, grenzend aan de weg, ter hoogte van de zijgevel, niet meer mag bedragen dan 1 m.
- c De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 3 m.

#### 10.2.5 Ondergrondse bouwwerken

Voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken, uitsluitend ten behoeve van parkeervoorzieningen, gelden de volgende bepalingen:

- a Ondergrondse bouwwerken zijn uitsluitend toegestaan binnen het bestemmingsvlak.
- b De ondergrondse bouwdiepte van ondergrondse bouwwerken mag maximaal 6 m bedragen.

#### 10.3 Specifieke gebruiksregels

Binnen de bestemming 'Woongebied' is de uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep en lichte bedrijvigheid toegestaan als ondergeschikte activiteit bij de woonfunctie, waarbij de volgende bepalingen 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 m<sup>2</sup>.
- b Het gebruik mag geen nadelige invloed hebben op de normale afwikkeling van het verkeer en mag geen onevenredige toename van parkeerbehoefte veroorzaken.
- c Detailhandel is niet toegestaan.
- d De activiteit moet milieuhygiënisch inpasbaar zijn in de woonomgeving, waarbij geldt dat deze past in categorie A van de Staat van bedrijfsactiviteiten.
- e De activiteit wordt uitgeoefend door de bewoner.

#### 10.4 Afwijken specifieke gebruiksregels

##### 10.4.1 Toestaan groter oppervlak aan huis verbonden beroep

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in [artikel 10.3](#) onder a voor een omvang van de activiteit met niet meer dan 60% van de oppervlakte van de woning tot een maximum van 80 m<sup>2</sup>, mits de activiteit een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft en behoudt die met de woonfunctie in overeenstemming is.

##### 10.4.2 Toestaan vergelijkbare bedrijven

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in [artikel 10.3](#) onder d 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 A.

#### 10.5 Voorlopig bouwverbod

Zolang en voor zover de in artikel 10.2 bedoelde uitwerking niet onherroepelijk is, mogen bouwwerken slechts worden gebouwd, mits het bouwplan in overeenstemming is met het ontwerp van het uitwerkingsplan.

## **Artikel 11 Leiding - Gas**

### **11.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Leiding – Gas' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming, mede bestemd voor de bescherming en instandhouding van ondergrondse gastransportleidingen met een belemmeringsstrook ter breedte van 4 m aan weerszijden van de hartlijn van een leiding.

### **11.2 Bouwregels**

#### **11.2.1 Gebouwen**

Binnen deze bestemming mogen geen gebouwen worden gebouwd.

#### **11.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde**

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt dat de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde niet meer mag bedragen dan 3 m.

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

##### **11.3.1 Omgevingsvergunning**

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegd gezag de volgende werken, geen bouwwerken zijnde of werkzaamheden uit te voeren of te laten voeren:

- a het aanleggen van wegen of paden en/of andere oppervlakteverhardingen;
- b het uitvoeren van grondbewerkingen, waartoe worden gerekend afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen, ophogen en aanleggen van drainage, of anderszins wijzigen van het maaiveld en de weghoogte;
- c het aanleggen, vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren;
- d het uitvoeren van heiverken of het anderszins indrijven van voorwerpen in de bodem, zoals lichtmasten, wegwijzers en ander straatmeubilair;
- e het aanbrengen van diepwortelende beplanting en/of bomen;
- f het permanent opslaan van goederen.

##### **11.3.2 Toelaatbaarheid**

De werken en werkzaamheden, zoals bedoeld in artikel 11.3.1, zijn slechts toelaatbaar, indien het leidingbelang daardoor niet onevenredig wordt geschaad.

##### **11.3.3 Uitzonderingen**

Het in artikel 11.3.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:

- a het normale onderhoud en/of gebruik betreffen overeenkomstig de overige bestemmingen van deze gronden, dan wel van ondergeschikte betekenis zijn;
- b reeds in uitvoering zijn, dan wel krachtens een verleende vergunning reeds mogen worden uitgevoerd op het tijdstip van in werking treden van dit plan;
- c zijnde graafwerkzaamheden als bedoeld in de Wet informatie-uitwisseling ondergrondse netten.

##### **11.3.4 Advisering over de omgevingsvergunning**

Alvorens te beslissen omtrent een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 11.3.1 wint het bevoegd gezag schriftelijk advies in van de leidingbeheerder.

## Artikel 12 Waarde - Archeologie

### 12.1 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.

### 12.2 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 12.1 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 waarvan de binnen de bestemming gelegen oppervlakte van 250 m<sup>2</sup> bedraagt;
  - 3 een bouwwerk dat zonder graafwerkzaamheden dieper dan 20 centimeter (beneden maaiveld) en zonder heiwerkzaamheden kan worden geplaatst.

### 12.3 Afwijken van de bouwregels

- a Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 12.2 sub a met inachtneming van de voor deze gronden geldende overige bouwregels.
- b De omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 12.3 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 De omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 12.3 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 omgevingsvergunning 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.

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

#### 12.4.1 Omgevingsvergunning

Het is verboden op of in de gronden met de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie' zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van het bevoegd gezag de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a grondwerkzaamheden dieper dan 30 centimeter, waartoe worden gerekend het afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren en ontginnen van gronden, alsmede het vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren, het verwijderen van funderingen 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.

#### 12.4.2 Toelaatbaarheid

De werken of werkzaamheden, waarvoor het verbod van in artikel 12.4.1 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.

#### **12.4.3 Uitzonderingen**

Het verbod, als bedoeld in artikel 12.4.1, is niet van toepassing indien:

- a de werken die, voor zover deze zijn gelegen binnen deze bestemming, een oppervlakte hebben tot ten hoogste 0 m<sup>2</sup> of een omvang van ten hoogste 0 m;
- b de werken of werkzaamheden mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende (omgevings)vergunning;
- c de werken reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van in werking treden van het plan;
- d de werken behoren tot het normale onderhoud en beheer van de gronden;
- e de werken ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd.

#### **12.5 Wijzigingsbevoegdheid**

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd met toepassing van artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening het plan te wijzigen door de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' geheel of gedeeltelijk te doen vervallen, indien op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat:

- a Op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn.
- b De aanwezige archeologische waarden in voldoende mate zijn veilig gesteld.
- c 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.

## Artikel 13 Waarde - Cultuurhistorie

### 13.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Cultuurhistorie' aangewezen gronden zijn, naast voor de overige aangewezen bestemmingen mede bestemd voor de bescherming en de veiligstelling van cultuurhistorische waarden.

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

Het is verboden op of in de gronden met de dubbelbestemming 'Waarde - Cultuurhistorie' zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van het bevoegd gezag de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

#### *Bodem*

- a het verlagen, vergraven, verhogen of egaliseren van de bodem met daarin voorkomende hoogteverschillen;
- b het afgraven, verdiepen, ophogen of anderszins herprofilen van taluds, steilranden en greppels;

#### *Beplanting en grondgebruik*

- c het vellen, rooien of verwijderen van bestaande groenopstanden, beplantingen en gazons;
- d het aanleggen van nieuwe groenopstanden, beplantingen en gazons;
- e het omzetten van groenopstanden, beplantingen of gazons in verharding;
- f het omzetten van verharding in groenopstanden, beplantingen of gazons;
- g het aanleggen van kleinschalige landschapselementen;

#### *Infrastructuur en voorzieningen*

- h het aanleggen en verharderen van (bedrijfs)wegen, (fiets)paden;
- i het aanbrengen van andere gesloten oppervlakteverhardingen.

#### 13.2.1 Toelaatbaarheid

De werken of werkzaamheden, waarvoor het verbod van artikel 13.2 geldt, zijn slechts toelaatbaar, indien op basis van cultuurhistorisch onderzoek of naar het oordeel van een adviseur cultuurhistorie / monumentenzorg dan wel de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit (CRK) is aangetoond dat de cultuurhistorische waarden niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad of schade kan worden voorkomen door aan de vergunning regels te verbinden gericht op behoud dan wel versterking van cultuurhistorische waarden.

#### 13.2.2 Uitzonderingen

Het verbod, als bedoeld in artikel 13.2, is niet van toepassing indien:

- a de werken behoren tot het normale onderhoud en beheer van de gronden, met dien verstande dat dit onderhoud en beheer strekken tot behoud van het cultuurhistorische karakter van de gronden;
- b de werken of werkzaamheden worden uitgevoerd krachtens een ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan reeds verleende (omgevings)vergunning;
- c de werken reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van in werking treden van het plan.

#### 13.3 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd met toepassing van artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening het plan te wijzigen door de dubbelbestemming 'Waarde - Cultuurhistorie' geheel of gedeeltelijk te doen vervallen, indien op basis van cultuurhistorisch onderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen cultuurhistorische waarden (meer) aanwezig zijn.

## **Artikel 14 Waarde - Landschap**

### **14.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Waarde - Landschap' aangewezen gronden zijn naast de andere daar geldende bestemmingen mede bestemd voor:

- a behoud en ontwikkeling van bos bestaande uit houtgewas en bomen;
- b behoud en bescherming van landschappelijke waarden;
- c behoud en bescherming van waardevolle groenstructuren en -elementen.

### **14.2 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden**

#### **14.2.1 Omgevingsvergunning**

Ter plaatse van de in artikel 14.1 genoemde gronden is het verboden op of in de gronden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a het rooien en/of vellen van bomen en/of houtgewas, anders dan het normale beheer;
- b het aanleggen van aaneengesloten oppervlakteverhardingen van meer dan 150 m<sup>2</sup>;
- c het afgraven, ophogen en egaliseren van gronden die de waarde van bomen (kunnen) aantasten.

#### **14.2.2 Toelaatbaarheid**

De in artikel 14.2.1 genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien:

- a de werken en/of werkzaamheden noodzakelijk zijn voor een doelmatig gebruik/ beheer;
- b de hierdoor, hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen de landschappelijke waarden en kwaliteiten niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast.

#### **14.2.3 Uitzonderingen**

Het in artikel 14.2.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:

- a mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende (omgevings)vergunning;
- b behoren tot het normale onderhoud, beheer en gebruik van de gronden;
- c die op basis van het voorheen geldende plan niet vergunningplichtig waren en die reeds in uitvoering waren ten tijde van de inwerkingtreding van het plan.

## HOOFDSTUK 3 ALGEMENE REGELS

### Artikel 15 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 16 Algemene gebruiksregels

Onder strijdig gebruik wordt in ieder geval verstaan:

- a het gebruik van bebouwde en onbebouwde gronden ten behoeve van een seksinrichting, een escortbedrijf en/of raam- en straatprostitutie;
- b het gebruik van bebouwde en onbebouwde gronden ten behoeve van detailhandel, een garagebedrijf, een dancing, muziekcafé, discotheek, casino, tuincentrum;
- c het gebruik van bebouwde en onbebouwde gronden ten behoeve van een standplaats en/of het (doen) stallen van (een) woonwagen(s), caravan(s), aanhangwagen(s);
- d het gebruik van (vrijstaande) bijgebouwen voor bewoning;
- e het betrekken van de garage en/of carport bij de woning;
- f het gebruik van de garage en/of carport anders dan voor het primair stallen van een motorvoertuig;
- g het onttrekken van de parkeervoorziening op eigen terrein.

### Artikel 17 Algemene afwijking van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken 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 bouwvlak met maximaal 2 meter wordt overschreden, indien een meetverschil daartoe aanleiding geeft;
- c de regels voor de bouw van een luifel aan de voorgevel van een hoofdgebouw, geen woning zijnde, mits:
  - 1 de diepte gemeten vanuit de voorgevel niet meer bedraagt dan 3 m;
  - 2 de hoogte niet meer bedraagt dan de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw;
  - 3 er geen bezwaren bestaan vanuit het oogpunt van verkeersveiligheid.
- 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 m<sup>3</sup>;
  - 2 de bouwhoogte niet meer dan bedraagt dan 5 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 signalerings- en/of communicatiemasten tot maximaal 6 m;
  - 3 ten behoeve van de bouw van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, tot 6 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 de regels en toestaan dat antennes worden gerealiseerd, met dien verstande dat:
  - 1 de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 40 m;
  - 2 indien de bouwhoogte zoals genoemd onder 1. meer dan 80 m boven NAP uitgaat, dan mag het functioneren van de radar in het radarverstoringgebied Nieuw Milligen niet in onaantoonbare mate worden verstoord (dit betekent dat sprake is van meer dan 10% vermindering van het radarbereik in een bepaalde richting);

- 3 in het geval sprake is van hetgeen is genoemd onder 2. dan moet schriftelijk advies worden ingewonnen bij de beheerder van de radar (de regionale directie van de Dienst Vastgoed Defensie van het Ministerie van Defensie);
  - 4 de noodzaak van plaatsing is aangetoond;
  - 5 is aangetoond dat de plaatsing van een antenne niet mogelijk is op bestaande hoogbouw of een bestaande (hoogspannings)mast;
  - 6 de locatie in overeenstemming is met het plaatsingsplan, waarbij plaatsing bij voorkeur plaatsvindt op bedrijventerreinen, sportterreinen en/of groene gebieden, dan wel nabij kantoren en bij voorkeur niet in de nabijheid van onderwijsinstellingen;
  - 7 is aangetoond dat de antenne inpasbaar is gelet op de ruimtelijke, landschappelijke of ecologische kwaliteit van het terrein, in relatie tot de kwaliteit van de aangrenzende gebieden. In de afweging omtrent de verlening van omgevingsvergunning worden in ieder geval de beschermde soorten krachtens de Flora- en faunawet betrokken, zodanig dat dient te zijn aangetoond dat redelijkerwijs is te verwachten dat een ontheffing op grond van deze wet, indien vereist, zal worden verleend;
  - 8 de bouwkundige inpasbaarheid van de antenne is aangetoond.  
Aan de omgevingsvergunning kunnen voorwaarden gesteld omtrent de kleur en de exacte locatie van de antennemast c.a. en het aanbrengen van afschermdende beplanting;
- h het bepaalde ten aanzien van het gebruik van aan- en uitbouwen en bijgebouwen en toestaan dat aan- en uitbouwen en bijgebouwen mogen worden gebruikt voor mantelzorg, onder de voorwaarden dat:
- 1 de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden niet onevenredig worden aangetast;
  - 2 de mantelzorg niet de bouw of uitbreiding van een geluidgevoelige ruimte tot gevolg heeft, tenzij er kan worden voldaan aan de eisen bij of krachtens de Wet geluidhinder;
  - 3 wanneer het gaat om een aanbouw de gebruikruimte voor de mantelzorg ten hoogste 15% van de oppervlakte van het bestaande hoofdgebouw bedraagt en één bouwlaag beslaat;
  - 4 wanneer de mantelzorg plaatsvindt in een bestaand vrijstaand bijgebouw,
    - dient van het vervallen van de noodzaak van mantelzorg door of vanwege de gebruiker van het hoofdgebouw waaraan of waarbij de mantelzorg is verleend, aan het bevoegd gezag schriftelijk mededeling te worden gedaan;
    - gaat het bevoegd gezag over tot intrekking van de omgevingsvergunning indien de noodzaak van mantelzorg is vervallen.

## Artikel 18 Algemene wijzigingsbevoegdheid

- a Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan 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.
- b Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen ten behoeve van overschrijding van bouwvlakgrenzen, 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 bouwvlak mag met niet meer dan 10% worden vergroot.

## Artikel 19 Procedureregeling

- a Met betrekking tot de voorbereiding van een wijziging of uitwerking 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.
- b Vóór het stellen van nadere eisen of het verlenen van een omgevingsvergunning ingevolge artikel 3.6 van de Wet op de ruimtelijke ordening worden belanghebbenden gedurende een periode van twee weken in de gelegenheid gesteld om zienswijzen naar voren te brengen. Hiertoe wordt het bouwplan, met de daarop betrekking hebbende stukken die redelijkerwijs nodig zijn voor een beoordeling van het ontwerp, ter inzage gelegd. Voorafgaande aan de terinzagelegging geeft het bestuursorgaan in een of meer dag-, nieuws-, of huis-aan-huisbladen of op een andere geschikte wijze kennis van het ontwerp.

## **HOOFDSTUK 4 OVERGANGS- EN SLOTREGELS**

### **Artikel 20 Overgangsrecht**

#### **20.1 Overgangsrecht bouwwerken**

- a Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel kan worden gebouwd krachtens een omgevingsvergunning, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,
  - 1 gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
  - 2 na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
- b Burgemeester en wethouders kunnen eenmalig met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde onder a voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld onder a met maximaal 10 %.
- c Het bepaalde onder a is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

#### **20.2 Overgangsrecht gebruik**

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

### **Artikel 21 Slotregel**

Deze regels kunnen worden aangehaald onder de titel:

'Regels van het bestemmingsplan Ede, Kazerneterreinen van de gemeente Ede'.

Ede, oktober 2012

## Bedrijvenlijst





Bijlage 1 Bedrijvenlijst

SBI-CODE 1993	SBI-CODE 2008	nummer	OMSCHRIJVING	CATEGORIE
17	13	-	VERVAARDIGING VAN TEXTIEL	
174, 175	139		Vervaardiging van textielwaren	B
176, 177	139, 143		Vervaardiging van gebreide en gehaakte stoffen en artikelen	B
18	14	-	VERVAARDIGING VAN KLEDING; BEREIDEN EN VERVEN VAN BONT	
181	141		Vervaardiging kleding van leer	B
20	16	-	HOUTINDUSTRIE EN VERVAARDIGING ARTIKELEN VAN HOUT, RIET, KURK E.D.	
203, 204, 205	162	1	Timmerwerkfabrieken, vervaardiging overige artikelen van hout, p.o. < 200 m <sup>2</sup>	B
205	162902		Kurkwaren-, riet- en vlechtwerkfabrieken	B
22	58	-	UITGEVERIJEN, DRUKKERIJEN EN REPRODUKTIE VAN OPGENOMEN MEDIA	
221	581		Uitgeverijen (kantoren)	A
2222.6	18129		Kleine drukkerijen en kopieerinrichtingen	B
2223	1814	A	Grafische afwerking	A
2223	1814	B	Binderijen	B
2224	1813		Grafische reproductie en zetten	B
2225	1814		Overige grafische activiteiten	B
223	182		Reproductiebedrijven opgenomen media	A
26	23	-	VERVAARDIGING VAN GLAS, AARDEWERK, CEMENT-, KALK- EN GIPSPRODUKTEN	
2615	231		Glasbewerkingsbedrijven	B
262, 263	232, 234	0	Aardewerkfabrieken:	
262, 263	232, 234	1	- vermogen elektrische ovens totaal < 40 kW	B
267	237	0	Natuursteenbewerkingsbedrijven:	
267	237	2	- zonder breken, zeven en drogen p.o. < 2.000 m <sup>2</sup>	B
2681	2391		Slijp- en polijstmiddelen fabrieken	B
30	26, 28, 33	-	VERVAARDIGING VAN KANTOORMACHINES EN COMPUTERS	
30	26, 28, 33	A	Kantoomachines- en computerfabrieken incl. reparatie	B
33	26, 32, 33	-	VERVAARDIGING VAN MEDISCHE EN OPTISCHE APPARATEN EN INSTRUMENTEN	
33	26, 32, 33	A	Fabrieken voor medische en optische apparaten en instrumenten e.d. incl. reparatie	B
36	31	-	VERVAARDIGING VAN MEUBELS EN OVERIGE GOEDEREN N.E.G.	
361	9524	2	Meubelstofeerderijen b.o. < 200 m <sup>2</sup>	A
362	321		Fabricage van munten, sieraden e.d.	B
363	322		Muziekinstrumentenfabrieken	B
3663.1	32991		Sociale werkvoorziening	B
45	41, 42, 43	-	BOUWNIJVERHEID	
45	41, 42, 43	3	Aannemersbedrijven met werkplaats, b.o. < 1000 m <sup>2</sup>	B
50	45, 47	-	HANDEL/REPARATIE VAN AUTO'S, MOTORFIETSEN; BENZINESERVICESTATIONS	
503, 504	453		Handel in auto- en motorfietsonderdelen en -accessoires	B

SBI-CODE 1993	SBI-CODE 2008	nummer	OMSCHRIJVING	CATEGORIE
51	46	-	GROOTHANDEL EN HANDELSBEMIDDELING	
511	461		Handelsbemiddeling (kantoren)	A
5153	4673	0	Grth in hout en bouwmaterialen:	
52	47	-	DETAILHANDEL EN REPARATIE T.B.V. PARTICULIEREN	
527	952		Reparatie t.b.v. particulieren (excl. auto's en motorfietsen)	A
55	55	-	LOGIES-, MAALTIJDEN- EN DRANKENVERSTREKKING	
5511, 5512	5510		Hotels en pensions met keuken, conferentieoorden en congrescentra	A
553	561		Restaurants, cafetaria's, snackbars, ijssalons met eigen ijsbereiding, viskramen e.d.	A
554	563	1	Cafés, bars	A
5551	5629		Kantines	A
5552	562		Cateringbedrijven	B
60	49	-	VERVOER OVER LAND	
6022	493		Taxibedrijven	B
61, 62	50, 51	-	VERVOER OVER WATER / DOOR DE LUCHT	
61, 62	50, 51	A	Vervoersbedrijven (uitsluitend kantoren)	A
63	52	-	DIENSTVERLENING T.B.V. HET VERVOER	
6322, 6323	5222		Overige dienstverlening t.b.v. vervoer (kantoren)	A
633	791		Reisorganisaties	A
634	5229		Expeditie, cargadoors (kantoren)	A
64	53	-	POST EN TELECOMMUNICATIE	
642	61	A	Telecommunicatiebedrijven	A
642	61	B0	zendinstallaties:	
642	61	B2	- FM en TV	B
65, 66, 67	64, 65, 66	-	FINANCIELE INSTELLINGEN EN VERZEKERINGSWEZEN	
65, 66, 67	64, 65, 66	A	Banken, verzekeringsbedrijven, beurzen	B
70	41, 68	-	VERHUUR VAN EN HANDEL IN ONROEREND GOED	
70	41, 68	A	Verhuur van en handel in onroerend goed	A
71	77	-	VERHUUR VAN TRANSPORTMIDDELEN, MACHINES, ANDERE ROERENDE GOEDEREN	
711	7711		Personenautoverhuurbedrijven	B
72	62	-	COMPUTERSERVICE- EN INFORMATIETECHNOLOGIE	
72	62	A	Computerservice- en informatietechnologiebureaus e.d.	A
72	58, 63	B	Datacentra	B
73	72	-	SPEUR- EN ONTWIKKELINGSWERK	
732	722		Maatschappij- en geesteswetenschappelijk onderzoek	A
74	63, 69 t/m 71, 73, 74, 77, 78, 80 t/m 82	-	OVERIGE ZAKELIJKE DIENSTVERLENING	
74	63, 69 t/m 71, 73, 74, 77, 78, 80 t/m 82	A	Overige zakelijke dienstverlening: kantoren	A
7484.4	82992		Veilingen voor huisraad, kunst e.d.	A
75	84	-	OPENBAAR BESTUUR, OVERHEIDSDIENSTEN, SOCIALE VERZEKERINGEN	
75	84	A	Openbaar bestuur (kantoren e.d.)	A

SBI-CODE 1993	SBI-CODE 2008	nummer	OMSCHRIJVING	CATEGORIE
80	85	-	ONDERWIJS	
801, 802	852, 8531		Scholen voor basis- én algemeen voortgezet onderwijs	B
803, 804	8532, 854, 855		Scholen voor beroeps-, hoger en overig onderwijs	B
85	86	-	GEZONDHEIDS- EN WELZIJNSZORG	
8512, 8513	8621, 8622, 8623		Artsenpraktijken, klinieken en dagverblijven	A
8514, 8515	8691, 8692		Consultatiebureaus	A
853	871	1	Verpleeghuizen	B
853	8891	2	Kinderopvang	B
91	94	-	DIVERSE ORGANISATIES	
9111	941, 942		Bedrijfs- en werknemersorganisaties (kantoren)	A
9131	9491		Kerkgebouwen e.d.	B
9133.1	94991	A	Buurt- en clubhuizen	B
92	59	-	CULTUUR, SPORT EN RECREATIE	
9234	8552		Muziek- en balletscholen	B
9234.1	85521		Dansscholen	B
9251, 9252	9101, 9102		Bibliotheken, musea, ateliers, e.d.	A
926	931	A	Sporthallen	B
926	931	B	Bowlingcentra	B
926	931	0	Schietinrichtingen:	
926	931	2	- binnenbanen: boogbanen	A
926	931	F	Sportscholen, gymnastieksalen	B
9272.1	92009		Amusementshallen	B
93	96	-	OVERIGE DIENSTVERLENING	
9301.3	96013	A	Wasverzendinrichtingen	B
9301.3	96013	B	Wasserettes, wassalons	A
9302	9602		Kappersbedrijven en schoonheidsinstituten	A
9303	9603	0	Begrafenisondernemingen: uitvaartcentra	A
9304	9313, 9604		Fitnesscentra, badhuizen en saunabaden	B
9305	9609	B	Persoonlijke dienstverlening n.e.g.	A

