

The background of the slide features a photograph of a brick building on the left and a church tower on the right. The brick building has a curved facade with several windows, some of which have white frames and small balconies. The church tower is made of dark brick and has a tall, pointed spire with a cross on top. The sky is clear and blue. The text is overlaid on the right side of the image.

Bestemmingsplan Schadewijk - Oss - 2015

Regels

Schadewijk-Oss-2015

Inhoudsopgave

Regels	5
Hoofdstuk 1 Inleidende regels	6
Artikel 1 Begrippen	6
Artikel 2 Wijze van meten	14
Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels	16
Artikel 3 Agrarisch	16
Artikel 4 Gemengd -1	17
Artikel 5 Gemengd -2	21
Artikel 6 Gemengd -3	25
Artikel 7 Gemengd - 4	27
Artikel 8 Groen	29
Artikel 9 Maatschappelijk	31
Artikel 10 Maatschappelijk - Begraafplaats	33
Artikel 11 Sport	34
Artikel 12 Tuin	35
Artikel 13 Verkeer	36
Artikel 14 Verkeer - Railverkeer	37
Artikel 15 Verkeer - Verblijf	38
Artikel 16 Wonen - Halfvrijstaand	40
Artikel 17 Wonen - Rijen	43
Artikel 18 Wonen - Patio	46
Artikel 19 Wonen - Vrijstaand	49
Artikel 20 Wonen - Woongebouwen	52
Artikel 21 Wonen - Woonwagenstandplaatsen	54
Artikel 22 Leiding - Gas	55
Artikel 23 Leiding - Hoogspanningsverbinding	57
Artikel 24 Leiding - Riool	59
Artikel 25 Waarde - Beschermd stadsgezicht	61
Hoofdstuk 3 Algemene regels	63
Artikel 26 Anti-dubbeltelregel	63
Artikel 27 Algemene bouwregels	64
Artikel 28 Algemene aanduidingsregels	67

Artikel 29	Afwijken van de bouwregels algemeen	69
Artikel 30	Algemene wijzigingsregels	70
Artikel 31	Overige regels	71
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels	72
Artikel 32	Overgangsrecht	72
Artikel 33	Slotregel	73
Bijlagen van de regels		75
Bijlage 1	Lijst van rechtstreeks toelaatbare aan huis gebonden activiteiten	76
Bijlage 2	Milieuzoneringslijst	78
Bijlage 3	Raadsbesluit 19 september 1997	89

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan:

het bestemmingsplan Schadewijk-Oss-2015 met identificatienummer
NL.IMRO.0828.BPschadewijk2015-VG01 van de gemeente Oss

1.2 bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlagen.

1.3 aan huis gebonden activiteit

een beroeps- of bedrijfsmatige activiteit die in of bij een woning door de bewoner wordt uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate de woonfunctie behoudt en een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is.

1.4 aanbouw:

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

1.5 aanduiding:

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

1.6 aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.7 bebouwing:

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

1.8 bed en breakfast

een kleinschalige overnachtingsaccommodatie gericht op het bieden van de mogelijkheid tot een toeristisch en veelal kortdurend verblijf met het serveren van ontbijt, gevestigd in een woonhuis of bijbehorende aan- of uitbouw of bijgebouw en volledig gedreven door de bewoner van het betreffende woonhuis.

1.9 bedrijf/bedrijfsactiviteit:

de uitoefening van opslag-, handels-, transport- en industriële en ambachtelijke bedrijven, een en ander met uitsluiting van agrarische bedrijven, detailhandel, horeca, dienstverlening, zelfstandige kantoren, maatschappelijke voorzieningen en voorzieningen op het gebied van cultuur en ontspanning;

1.10 bedrijfsgebouw:

een gebouw dat dient voor de uitoefening van een bedrijf of bedrijfsactiviteit.

1.11 bedrijfswoning:

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

1.12 beperkt kwetsbaar object:

een object waarvoor ingevolge het Besluit externe veiligheid inrichtingen een richtwaarde voor het risico c.q. een risicoafstand tot een risicovolle inrichting is bepaald die in acht genomen moet worden.

1.13 bedrijfsvloeroppervlakte (bvo):

de totale vloeroppervlakte van de ruimte binnen een bouwwerk en/of op een terrein die wordt gebruikt voor de uitoefening van een bedrijf, kantoor, dienstverlenende instelling of een aan huis gebonden activiteit, inclusief opslag- en administratieruimten en dergelijke.

1.14 bestaand:

- a. ten aanzien van bouwwerken: bouwwerken die op het tijdstip van van inwerkingtreding van dit plan bestonden of in uitvoering waren, dan wel gebouwd zijn of gebouwd kunnen worden overeenkomstig de Woningwet of Wet algemene bepalingen omgevingsrecht of krachtens die wetten gegeven voorschriften;
- b. ten aanzien van gebruik: gebruik van gronden en opstallen zoals dat aanwezig is op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan.

1.15 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak.

1.16 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.17 bijbehorend bouwwerk

uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd gebouw, of ander bouwwerk, met een dak;

1.18 bijgebouw:

een op zichzelf staand, al dan niet vrijstaand gebouw, dat door de vorm onderscheiden kan worden van het op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw.

1.19 bouwen:

het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk.

1.20 bouwgrens:

de grens van een bouwvlak.

1.21 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.

1.22 bouwmassa:

een verzameling gebouwen bestaande uit een vrijstaand hoofdgebouw dan wel twee of meer aaneengebouwde hoofdgebouwen inclusief aan- en uitbouwen.

1.23 bouwperceel:

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

1.24 bouwperceelgrens:

de grens van een bouwperceel.

1.25 bouwvlak:

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

1.26 bouwwerk:

een bouwkundige constructie van enige omvang die direct en duurzaam met de aarde is verbonden.

1.27 carport:

een dakconstructie, vrijstaand zonder wanden dan wel aan maximaal drie zijden begrensd door de gevels van belendende gebouwen, bestemd voor het overdekt stallen van auto's.

1.28 cultuur en ontspanning (c.q. voorzieningen op het gebied van)

het al dan niet bedrijfsmatig verrichten van activiteiten gericht op spel, vermaak en ontspanning, waaronder begrepen: atelier, creativiteitscentrum, dansschool, fitnesscentrum, muziekschool, muziektheater, speeltuin, sportschool, alsmede ondergeschikte horeca met en ten dienste van deze voorzieningen.

1.29 cultuurhistorische waarde:

De aan een bouwwerk of een gebied toegekende waarde die wordt gekenmerkt door het beeld dat is ontstaan door het gebruik dat de mens in de loop van de geschiedenis heeft gemaakt van dat bouwwerk of dat gebied.

1.30 detailhandel:

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

1.31 dienstverlening:

een bedrijfsmatige activiteit met een uitsluitend of in hoofdzaak dienstverlenende of verzorgende taak al dan niet met een baliefunctie, zoals: uitzendbureaus, reisbureaus, wasserettes, kapsalons, bijkantoren van banken en van sociaal-culturele instellingen, postagentschappen, telefoon-, internet-, telegraaf- en telexdiensten, snelfoto-ontwikkel- en copy-shops, videotheken en autorijsscholen.

1.32 eerste bouwlaag:

de bouwlaag op de begane grond.

1.33 escortbedrijf:

de natuurlijke persoon, groep van personen of rechtspersoon die bedrijfsmatig of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig is prostitutie aanbiedt die op een andere plaats dan in de bedrijfsruimte wordt uitgeoefend.

1.34 functie:

activiteiten ten behoeve waarvan gebruik van gebouwen en/of gronden of aangewezen delen daarvan is toegestaan.

1.35 gebouw:

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

1.36 geluidzoneringsplichtige inrichting:

inrichtingen als bedoeld in de artikelen 1 en 41 van de Wet geluidhinder, die in belangrijke mate geluidhinder kunnen veroorzaken, en die zijn aangewezen in bijlage I, onderdeel D behorend bij het Besluit omgevingsrecht.

1.37 gestapelde bebouwing:

bebouwing bestaande uit in één hoofdgebouw boven en eventueel naast elkaar gelegen zelfstandige woningen.

1.38 groepsmatige activiteit:

een beroeps- of bedrijfsmatige activiteit die in of bij een woning door de bewoner wordt uitgeoefend in de vorm van het verlenen van diensten en het geven van onderricht en informatie aan 3 of meer personen tegelijk, kinderopvang daaronder mede begrepen.

1.39 grondgebonden agrarisch bedrijf:

een agrarisch bedrijf met een bedrijfsvoering die geheel of in overwegende mate niet in gebouwen plaatsvindt, met uitzondering van grondgebonden geitenhouderij.

1.40 groothandel:

het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan wederverkopers dan wel aan instellingen of personen tot aanwending in een andere bedrijfsactiviteit.

1.41 hoofdgebouw:

gebouw, of gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige bestemming van een perceel en, indien meer gebouwen op het perceel aanwezig zijn, gelet op die bestemming het belangrijkste is;

1.42 horeca:

een bedrijf gericht op één of meer van de navolgende bedrijfsmatige activiteiten:

- a. het bedrijfsmatig verstrekken van al dan niet ter plaatse bereide etenswaren en/of dranken met de mogelijkheid deze ter plaatse of elders te nuttigen;
- b. het verstrekken van nachtverblijf;
- c. het exploiteren van zaalaccommodatie;
- d. het bieden van gelegenheid tot dansen;
- e. het uitoefenen van een kans- en/of behendigheids spel;

een en ander al dan niet in combinatie met een vermaaksfunctie (uitgezonderd een erotisch getinte vermaaksfunctie).

1.43 horeca van categorie 2

een bedrijf dat in hoofdzaak gericht is op het bedrijfsmatig verstrekken van al dan niet ter plaatse bereide etenswaren ten behoeve van consumptie ter plaatse, alsmede het daaraan ondergeschikt verstrekken van dranken, al dan niet in combinatie met het verstrekken van nachtverblijf en/of het exploiteren van zaalaccommodatie, zoals een (hotel)restaurant, pannenkoekenhuis, eetcafé en pizzeria, uitgezonderd een maaltijdafhaalcentrum.

1.44 horeca van categorie 3

een bedrijf dat in hoofdzaak gericht is 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, maaltijdafhaalcentrum, lunchroom en ijssalon.

1.45 horeca van categorie 4

een bedrijf dat in hoofdzaak gericht is op het bedrijfsmatig verstrekken van overwegend alcoholische dranken voor consumptie ter plaatse, al dan niet in combinatie met kleine etenswaren, zoals een café;

1.46 huishouden:

de leefvorm of samenlevingsvorm van een alleenstaande of een gezin, waaronder mede wordt begrepen:

- a. het inwonen of het bewonen van kamers door ten hoogste 2 verwanten of andere personen in het hoofdgebouw en/of aan- en uitbouw, al dan niet bij wijze van mantelzorg en al dan niet met eigen voorzieningen;
- b. een met een gezin gelijk te stellen samenlevingsverband, waaronder mede wordt begrepen:
 1. een woongroep van mensen met een lichamelijke, verstandelijke of psychische beperking of aandoening met inbegrip van begeleiding en toezicht gericht op zelfstandige bewoning;
 2. de gezamenlijke huisvesting van een groep van maximaal 4 niet verwante personen, die gebruik maken van de gemeenschappelijke voorzieningen in de woning.

1.47 kantoor:

een ruimte of bij elkaar horende ruimten die bestemd is/zijn om voornamelijk te worden gebruikt voor administratieve werkzaamheden of administratieve dienstverlening.

1.48 kantoor met baliefunctie:

een kantoor met een publieksaantrekkende hoofdfunctie zoals een bank, postkantoor, reisbureau en uitzendbureau.

1.49 kelder:

een geheel of nagenoeg geheel, dat wil zeggen maximaal 0,5 m boven peil, ondergronds gelegen ruimte, die grotendeels is gesitueerd onder een bijbehorend bovengronds bouwwerk.

1.50 kwetsbaar object:

een object waarvoor ingevolge het Besluit externe veiligheid inrichtingen een grenswaarde voor het risico c.q. een risicoafstand tot een risicovolle inrichting is bepaald die in acht genomen moet worden.

1.51 lijst van rechtstreeks toelaatbare aan huis gebonden activiteiten

de lijst, behorend bij deze regels, waarin is aangegeven welke beroeps- en bedrijfsmatige activiteiten rechtstreeks toelaatbaar zijn in woningen.

1.52 maatschappelijk c.q. maatschappelijke voorzieningen:

maatschappelijke voorzieningen op het gebied en/of in de vorm van: gezondheidszorg (incl. apotheek), jeugdopvang, kinder- en naschoolse opvang, onderwijs, openbaar bestuur en openbare dienstverlening, praktijkruimte, religie en levensbeschouwing, verenigingsleven, welzijnsinstelling, zorginstelling, alsmede ondergeschikte detailhandel en horeca in combinatie met en ten dienste van deze voorzieningen.

1.53 mantelzorg:

het bieden van zorg aan eenieder die hulpbehoevend is op het fysieke, psychische en/of sociale vlak, op vrijwillige basis en buiten organisatorisch verband.

1.54 milieuzoneringslijst:

de lijst van handels- en bedrijfsactiviteiten die onderdeel uitmaakt van de regels, waarin deze activiteiten naar milieucategorie zijn onderscheiden.

1.55 ondergeschikte detailhandel:

beperkte, op de eindgebruiker gerichte verkoop van goederen die functioneel rechtstreeks verband houden met bedrijfsactiviteiten die als hoofdfunctie worden uitgeoefend.

1.56 overig bouwwerk

een bouwkundige constructie van enige omvang, geen pand zijnde, die direct en duurzaam met de aarde is verbonden.

1.57 pand

de kleinste bij de totstandkoming functioneel en bouwkundig-constructief zelfstandige eenheid die direct en duurzaam met de aarde is verbonden en betreedbaar en afsluitbaar is.

1.58 patiowoning:

een woning met een geheel of gedeeltelijk omsloten binnenplaats of binnentuin, gevormd door de gevels van belendende dan wel op het eigen bouwperceel aanwezige bebouwing.

1.59 productiegebonden detailhandel:

beperkte, op de eindgebruiker gerichte verkoop van goederen vanuit een bedrijf dat die goederen vervaardigt/produceert, bewerkt en/of toepast in het productieproces, waarbij de detailhandelsfunctie ondergeschikt is aan de productiefunctie.

1.60 prostitutie:

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

1.61 risicovolle inrichting:

een inrichting waarbij ingevolge het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) een grenswaarde, richtwaarde voor het risico c.q. risicoafstand moet worden aangehouden bij het in een bestemmingsplan toelaten van kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten.

1.62 ruimtelijke kwaliteit:

de kwaliteit van de ruimte zoals bepaald door de gebruikswaarde, de belevingswaarde en de toekomstwaarde van die ruimte.

1.63 seksinrichting:

de 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 elk geval verstaan: een seksbioscoop, seksautomatenhal, sekstheater, parenclub of een prostitutiebedrijf waaronder tevens begrepen een erotische-massagesalon, al dan niet in combinatie met elkaar.

1.64 supermarkt:

een zelfbedieningswinkel met (hoofdzakelijk) een grote verscheidenheid aan levensmiddelen, waaronder ook vers groepen als groente, fruit, brood en vlees, en huishoudelijke producten, met een verkoopvloeroppervlakte van 500 m² of meer.

1.65 uitbouw:

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

1.66 verdieping

elke bouwlaag boven de eerste bouwlaag op de begane grond.

1.67 verkoopvloeroppervlakte (vvo):

de totale oppervlakte van de voor het publiek toegankelijke en zichtbare winkelruimte, inclusief de etalageruimte en de ruimte achter de toonbank.

1.68 voorgevellijn

de lijn (in hoeksituaties: de lijnen) waarin de naar de weg of ander openbaar gebied gekeerde gevel(s) van het dichtst bij die weg of ander openbaar gebied gelegen gebouw is (zijn) gelegen alsmede het verlengde daarvan.

1.69 vuurwerkbedrijf:

een inrichting waar professioneel vuurwerk en/of meer dan 10.000 kg consumentenvuurwerk aanwezig is.

1.70 wonen:

het bewonen van een woning.

1.71 woning:

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

1.72 woongebouw:

een gebouw dat meerdere naast elkaar gelegen en/of geheel of gedeeltelijk boven elkaar gelegen woningen omvat en dat qua uiterlijk als een eenheid kan worden beschouwd.

1.73 woonhuis:

een gebouw, dat één grondgebonden woning omvat.

1.74 woonwagen:

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

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens:

de kortste afstand van het verticale vlak in de zijdelingse perceelsgrens tot enig punt van het betreffende bouwwerk op een bouwperceel.

2.2 de bebouwde oppervlakte van een bouwperceel:

de oppervlakte van alle op een bouwperceel aanwezige bouwwerken samen.

2.3 het bebouwingspercentage:

de oppervlakte, die met gebouwen (carports en overkappingen inbegrepen) 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; bij het bepalen van de oppervlakte van een bouwperceel waarop een of meer woningen mogen worden gebouwd, wordt de oppervlakte van de bij de woning behorende bestemming 'Tuin' meegerekend; de oppervlakte wordt altijd in gehele getallen bepaald.

2.4 de bovenkant spoorstaaf:

de hoogte van de bovenkant van de laagste spoorstaaf.

2.5 de breedte, diepte c.q. lengte van een bouwwerk:

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

2.6 de dakhelling:

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

2.7 de dakvoet

het laagste punt van een schuin dak;

2.8 de daknok

het hoogste punt van een schuin dak;

2.9 de breedte van een bouwperceel

tussen de zijdelingse perceelsgrenzen, gemeten over tenminste 3/4 van de lengte van het bouwperceel, in welke lengte in ieder geval het bouwvlak aanwezig is of de toegestane situering van het hoofdgebouw indien geen bouwvlak is aangegeven.

2.10 de goothoogte van een bouwwerk:

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

2.11 de inhoud van een bouwwerk:

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

2.12 de bouwhoogte van een bouwwerk:

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

2.13 de oppervlakte van een bouwwerk:

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

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Agrarisch

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Agrarisch' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. grondgebonden agrarische bedrijvigheid;
- b. extensief recreatief medegebruik;
- c. paden en wegen;
- d. parkeervoorzieningen;
- e. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- f. alsmede voor dierenverblijf ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van groen - dierenverblijf'.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Algemeen

Bebouwing mag alleen worden opgericht ten behoeve van de doelen als genoemd in lid 3.1.

3.2.2 Bouwwerken, geen gebouw zijnde

Op deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouw zijnde worden gebouwd. Hiervoor gelden de volgende regels.

- a. De bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 2 m;
- b. De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouw zijnde mag niet meer bedragen dan 4 m.

3.2.3 Gebouwen ten behoeve van dierenverblijf

In afwijking van het bepaalde in lid 3.2.2 mogen op deze gronden ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van groen - dierenverblijf' gebouwen ten behoeve van het verblijf van dieren worden gebouwd. De goothoogte mag niet meer bedragen dan 3,5 m en de bouwhoogte niet meer dan 5 m.

Artikel 4 Gemengd -1

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Gemengd -1' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

Overzicht toegestane functies			
functies	toegestaan op begane grond	toegestaan op verdiepingen van een gebouw	afwijken met omgevingsvergunning mogelijk
detailhandel	ja, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel'	nee	nee
horeca	ja, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'horeca', uitsluitend in de categorieën 2 en 3, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'horeca van categorie 4' ook horeca van categorie 4 is toegestaan	nee	nee
maatschappelijk	ja, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'maatschappelijk'	ja, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'maatschappelijk'	nee
kantoren	ja, maximale oppervlakte per kantoor bedraagt 150 m ² . Op Linkensweg 1 zijn uitsluitend 'kantoren' toegestaan in het monumentale gedeelte van het pand. Hier geldt geen maximale oppervlakte per kantoor. Op Burgemeester Van den Elzenlaan 41 zijn binnen het bouw blok 'kantoren' toegestaan. Hier geldt geen maximale oppervlakte per kantoor.	nee, een uitzondering geldt voor Linkensweg 1 en Burgemeester Van den Elzenlaan 41. Kantoren zijn hier op de verdieping toegestaan.	nee
dienstverlening	ja	nee, een uitzondering geldt voor Linkensweg 1, dienstverlening is hier op de verdieping toegestaan	nee
cultuur en ontspanning	ja	nee, een uitzondering geldt voor Linkensweg 1, cultuur en ontspanning is hier op de verdieping toegestaan	nee
wonen	ja, uitgezonderd ter plaatse van de aanduiding 'wonen uitgesloten'.	ja, uitgezonderd ter plaatse van de aanduiding 'wonen uitgesloten'.	nee

bedrijven genoemd in de categorieën 1 en 2 van de milieuzoneringslijst met uitzondering van geluidzoneringsplichtige en risicovolle inrichtingen en vuurwerkbedrijven	nee	nee	ja zie lid 4.4
parkeervoorzieningen	ja	nee	

en voorts voor de volgende functies:

- a. nutsvoorzieningen;
- b. ondergeschikte waterhuishoudkundige voorzieningen, verkeers- en groenvoorzieningen, tuinen, erven en terreinen.
- c. activiteiten die genoemd zijn in de 'lijst van rechtstreeks toelaatbare aan huis gebonden activiteiten' met een bedrijfsvloeroppervlakte van niet meer dan 35 m²;
- d. een bed en breakfast met een overnachtingscapaciteit van niet meer dan 2 kamers en voor niet meer dan 4 personen tegelijk;

4.2 Bouwregels

4.2.1 Algemeen

Bebouwing mag alleen worden opgericht ten behoeve van de doelen als genoemd in lid 4.1.

4.2.2 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. Hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd.
- b. De goothoogte en de bouwhoogte mogen niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' is aangegeven.
- c. De oppervlakte van een woning mag niet minder bedragen dan 50 m².

4.2.3 Aan- en uitbouwen en bijgebouwen

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

- a. Aan- en uitbouwen en bijgebouwen mogen niet worden gebouwd voor de naar de weg gekeerde bouwgrens en het denkbeeldig verlengde daarvan.
- b. De goothoogte mag niet meer bedragen dan 3,5 m.
- c. De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 5 m.

4.2.4 Gebouwen voor nutsvoorzieningen

In voorkomend geval in afwijking van de artikelen 4.2.2 en 4.2.3 mogen voor nutsvoorzieningen gebouwen worden gebouwd met inachtneming van de volgende regels:

- a. De bouwhoogte van gebouwen mag niet meer bedragen dan 3 m.
- b. De oppervlakte van de gebouwen mag niet meer bedragen dan 15 m².

4.2.5 Bouwwerken, geen gebouw zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouw zijnde gelden de volgende regels:

- a. De bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer dan 2 m bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen vóór de naar de weg gekeerde gevel niet meer dan 1 m mag bedragen.
- b. De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouw zijnde, mag niet meer bedragen dan 4 m.

4.2.6 Bebouwingspercentage

Het bebouwingspercentage mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage (%)' is aangegeven.

4.3 Specifieke gebruiksregels

Onder het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan wordt in ieder geval verstaan:

- a. het gebruik van een woning voor de huisvesting van meer dan één huishouden;
- b. het gebruik van gronden, gebouwen, bouwwerken en onderkomens ten behoeve van een seksinrichting en/of escortbedrijf;
- c. het gebruik van vrijstaande bijgebouwen voor bewoning;
- d. de opslag van onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijke bestemming onttrokken goederen en van materialen, emballage en afval, behoudens voorzover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik.

4.4 Afwijken van de gebruiksregels ten behoeve van bedrijfsactiviteiten-

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken:

- a. van artikel 4.1 voor bedrijven genoemd in categorieën 1 en 2 van de milieuzoneringslijst, met uitzondering van geluidszoneringsplichtige en risicovolle inrichtingen en vuurwerkbedrijven mits:
 1. geen onevenredige aantasting van de kwaliteit van de woonomgeving plaatsvindt;
 2. een goede verkeersafwikkeling kan worden gewaarborgd en voorzien kan worden in de parkeerbehoefte
 3. de activiteit geen sterk publieksaantrekkende werking heeft;
- b. van artikel 4.1 voor bedrijven genoemd in categorie 3.1 van de milieuzoneringslijst, met uitzondering van geluidszoneringsplichtige en risicovolle inrichtingen en vuurwerkbedrijven mits:
 1. geen onevenredige aantasting van de kwaliteit van de woonomgeving plaatsvindt;
 2. een goede verkeersafwikkeling kan worden gewaarborgd en voorzien kan worden in de parkeerbehoefte
 3. de activiteit geen sterk publieksaantrekkende werking heeft;
 4. het betrokken bedrijf naar aard en invloed op de omgeving (gelet op de specifieke werkwijze of bijzondere verschijningsvorm) geacht kan worden te behoren tot de categorieën 1 en 2 van de milieuzoneringslijst.
- c. van artikel 4.1 voor bedrijven die niet in de milieuzoneringslijst zijn genoemd, met uitzondering van geluidszoneringsplichtige en risicovolle inrichtingen en vuurwerkbedrijven, mits:
 1. geen onevenredige aantasting van de kwaliteit van de woonomgeving plaatsvindt;
 2. een goede verkeersafwikkeling kan worden gewaarborgd en voorzien kan worden in de parkeerbehoefte
 3. de activiteit geen sterk publieksaantrekkende werking heeft
 4. het betrokken bedrijf naar aard en invloed op de omgeving (gelet op de specifieke werkwijze of bijzondere verschijningsvorm) geacht kan worden te behoren tot de categorieën 1 en 2 van de milieuzoneringslijst. voorzover het betrokken bedrijf naar aard en invloed op de omgeving geacht kan worden te behoren tot de volgens artikel 4.1 toegelaten categorieën van de milieuzoneringslijst.

4.5 Afwijken van de gebruiksregels overig

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken:

- a. van artikel 4.1 voor de uitoefening van activiteiten die genoemd worden in de 'lijst van rechtstreeks toelaatbare aan huis gebonden activiteiten' met een bedrijfsvloeroppervlak van meer dan 35 m² of die niet in die lijst genoemd worden, maar naar aard en omvang gelijk te stellen zijn met de in die lijst wel genoemde activiteiten, mits:
 1. de woonfunctie als hoofdfunctie, dat wil zeggen voor minstens 50%, gehandhaafd blijft en het bedrijfsvloeroppervlak nooit meer bedraagt dan 75 m²;
 2. geen onevenredige aantasting van de kwaliteit van de woonomgeving plaatsvindt;
 3. de activiteit voor wat betreft milieuaspecten kan worden ingeschaald in categorie 1 van de milieuzoneringslijst;
 4. een goede verkeersafwikkeling kan worden gewaarborgd en voorzien kan worden in de parkeerbehoefte;

5. de activiteit geen sterk publieksaantrekkende werking heeft;
6. de activiteit niet is uitgesloten in de 'lijst van rechtstreeks toelaatbare aan huis gebonden activiteiten';
- b. van artikel 4.1 voor groepsmatige activiteiten, mits:
 1. de woonfunctie als hoofdfunctie, dat wil zeggen voor minstens 50%, gehandhaafd blijft en het bedrijfsvloeroppervlak nooit meer bedraagt dan 75 m²;
 2. de aard, de groepsgrootte en de frequentie niet leiden tot een onevenredige aantasting van de kwaliteit van de woonomgeving;
 3. een goede verkeersafwikkeling kan worden gewaarborgd en voorzien kan worden in de parkeerbehoefte;
- c. van het verbod tot uitoefening van detailhandel als onderdeel van de uitoefening van een aan huis gebonden activiteit, mits:
 1. de detailhandel onderdeel is van de klantgerichte activiteiten ter plaatse;
 2. de detailhandel van ondergeschikte aard en een niet-zelfstandig onderdeel is van de totale bedrijfsvoering;
- d. van artikel 4.1 voor de uitoefening van een bed en breakfast met een grotere omvang, mits:
 1. de woonfunctie als hoofdfunctie, dat wil zeggen voor minstens 50%, gehandhaafd blijft en in ieder geval niet meer dan 4 slaapkamers voor in totaal 8 personen voor overnachtingsmogelijkheid worden gebruikt;
 2. geen vrijstaande bijgebouwen hiervoor worden gebruikt;
een goede verkeersafwikkeling kan worden gewaarborgd en voorzien kan worden in de parkeerbehoefte.
- e. van het verbod een woonhuis te gebruiken voor de huisvesting van meer dan één huishouden om inwoning of kamerbewoning door meer dan 2 personen dan wel de gemeenschappelijke huisvesting van meer dan 4 niet verwante personen toe te staan, mits:
 1. de grootte van het woonhuis daarvoor geschikt is;
 2. voorzien kan worden in de parkeerbehoefte;
 3. de privacy en de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende percelen niet onevenredig worden aangetast.

4.6 Informatieve verwijzing naar andere regels van dit plan

Voor de volledige inhoud zijn alle hoofdstukken en de bijlagen van de regels van belang.

- Direct naar Hoofdstuk 1 Inleidende regels
- Direct naar Hoofdstuk 3 Algemene regels
- Direct naar Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels
- Direct naar Bijlagen van de regels

Artikel 5 Gemengd -2

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Gemengd -2' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

Overzicht toegestane functies			
functies	toegestaan op begane grond	toegestaan op verdiepingen van een gebouw	afwijken met omgevingsvergunning mogelijk
detailhandel	ja, met dien verstande dat een supermarkt van meer dan 500 m ² verkoopvloeroppervlakte uitsluitend is toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'supermarkt'	nee	nee
horeca	ja, uitsluitend horeca in categorie 2 en 3	nee	nee
dienstverlening	ja	nee	nee
kantoren	ja, maximale oppervlakte per kantoor 150 m ²	nee	nee
wonen	ja	ja	nee
bedrijven genoemd in de categorieën 1 en 2 van de milieuzoneringslijst met uitzondering van geluidzoneringsplichtige en risicovolle inrichtingen	nee	nee	ja, zie lid 5.4
parkeervoorzieningen	ja	nee	

en voorts voor de volgende functies:

- nutsvoorzieningen;
- ondergeschikte waterhuishoudkundige voorzieningen, verkeers- en groenvoorzieningen, tuinen, erven en terreinen.
- activiteiten die genoemd zijn in de 'lijst van rechtstreeks toelaatbare aan huis gebonden activiteiten' met een bedrijfsvloeroppervlakte van niet meer dan 35 m²;
- een bed en breakfast met een overnachtingscapaciteit van niet meer dan 2 kamers en voor niet meer dan 4 personen tegelijk;

5.2 Bouwregels

5.2.1 Algemeen

Bebouwing mag alleen worden opgericht ten behoeve van de doelen als genoemd in lid 5.1.

5.2.2 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- Hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd.
- De goothoogte en de bouwhoogte mogen niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' is aangegeven.
- De oppervlakte van een woning mag niet minder bedragen dan 50 m².

5.2.3 Aan- en uitbouwen en bijgebouwen

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

- a. Aan- en uitbouwen en bijgebouwen mogen niet worden gebouwd voor de naar de weg gekeerde bouwgrens en het denkbeeldig verlengde daarvan.
- b. De goothoogte mag niet meer bedragen dan 3,5 m.
- c. De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 5 m.

5.2.4 Gebouwen voor nutsvoorzieningen

In voorkomend geval in afwijking van de artikelen 5.2.2 en 5.2.3 mogen voor nutsvoorzieningen gebouwen worden gebouwd met inachtneming van de volgende regels:

- a. De bouwhoogte van gebouwen mag niet meer bedragen dan 3 m.
- b. De oppervlakte van de gebouwen mag niet meer bedragen dan 15 m².

5.2.5 Bouwwerken, geen gebouw zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouw zijnde gelden de volgende regels:

- a. De bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer dan 2 m bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen vóór de naar de weg gekeerde gevel niet meer dan 1 m mag bedragen.
- b. De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouw zijnde, mag niet meer bedragen dan 4 m.

5.2.6 Bebouwingspercentage

Het bebouwingspercentage mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage (%)' is aangegeven.

5.3 Specifieke gebruiksregels

Onder het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan wordt in ieder geval verstaan:

- a. het gebruik van een woning voor de huisvesting van meer dan één huishouden;
- b. het gebruik van gronden, gebouwen, bouwwerken en onderkomens ten behoeve van een seksinrichting en/of escortbedrijf;
- c. het gebruik van vrijstaande bijgebouwen voor bewoning;
- d. de opslag van onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijke bestemming onttrokken goederen en van materialen, emballage en afval, behoudens voorzover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik.

5.4 Afwijken van de gebruiksregels ten behoeve van bedrijfsactiviteiten

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken:

- a. van artikel 5.1 voor bedrijven genoemd in categorieën 1 en 2 van de milieuzoneringslijst, met uitzondering van geluidszoneringsplichtige en risicovolle inrichtingen en vuurwerkbedrijven mits:
 - 1. geen onevenredige aantasting van de kwaliteit van de woonomgeving plaatsvindt;
 - 2. een goede verkeersafwikkeling kan worden gewaarborgd en voorzien kan worden in de parkeerbehoefte;
 - 3. de activiteit geen sterk publieksaantrekkende werking heeft;
- b. van artikel 5.1 voor bedrijven genoemd in categorie 3.1 van de milieuzoneringslijst, met uitzondering van geluidszoneringsplichtige en risicovolle inrichtingen en vuurwerkbedrijven mits:
 - 1. geen onevenredige aantasting van de kwaliteit van de woonomgeving plaatsvindt;
 - 2. een goede verkeersafwikkeling kan worden gewaarborgd en voorzien kan worden in de parkeerbehoefte;
 - 3. de activiteit geen sterk publieksaantrekkende werking heeft;
 - 4. het betrokken bedrijf naar aard en invloed op de omgeving (gelet op de specifieke werkwijze of bijzondere verschijningsvorm) geacht kan worden te behoren tot de categorieën 1 en 2 van de milieuzoneringslijst.
- c. van artikel 5.1 voor bedrijven die niet in de milieuzoneringslijst zijn genoemd, met uitzondering van geluidszoneringsplichtige en risicovolle inrichtingen en vuurwerkbedrijven, mits:
 - 1. geen onevenredige aantasting van de kwaliteit van de woonomgeving plaatsvindt;

2. een goede verkeersafwikkeling kan worden gewaarborgd en voorzien kan worden in de parkeerbehoefte;
3. de activiteit geen sterk publieksaantrekkende werking heeft;
4. het betrokken bedrijf naar aard en invloed op de omgeving (gelet op de specifieke werkwijze of bijzondere verschijningsvorm) geacht kan worden te behoren tot de categorieën 1 en 2 van de milieuzoneringslijst. voorzover het betrokken bedrijf naar aard en invloed op de omgeving geacht kan worden te behoren tot de volgens artikel 5.1 toegelaten categorieën van de milieuzoneringslijst.

5.5 Afwijken van de gebruiksregels overig

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken:

- a. van het bepaalde in artikel 5.1 ten behoeve van de uitoefening van activiteiten die genoemd worden in de 'lijst van rechtstreeks toelaatbare aan huis gebonden activiteiten' met een bedrijfsvloeroppervlak van meer dan 35 m² of die niet in die lijst genoemd worden, maar naar aard en omvang gelijk te stellen zijn met de in die lijst wel genoemde activiteiten, mits:
 1. de woonfunctie als hoofdfunctie, dat wil zeggen voor tenminste 50%, gehandhaafd blijft en het bedrijfsvloeroppervlak nooit meer bedraagt dan 75 m²;
 2. geen onevenredige aantasting van de kwaliteit van de woonomgeving plaatsvindt;
 3. de activiteit voor wat betreft milieuaspecten kan worden ingeschaald in categorie 1 van de milieuzoneringslijst;
 4. een goede verkeersafwikkeling kan worden gewaarborgd en voorzien kan worden in de parkeerbehoefte;
 5. de activiteit geen sterk publieksaantrekkende werking heeft;
 6. de activiteit niet is uitgesloten in de 'lijst van rechtstreeks toelaatbare aan huis gebonden activiteiten';
- b. van het bepaalde in artikel 5.1 ten behoeve van groepsmatige activiteiten, mits:
 1. de woonfunctie als hoofdfunctie, dat wil zeggen voor tenminste 50%, gehandhaafd blijft en het bedrijfsvloeroppervlak nooit meer bedraagt dan 75 m²;
 2. de aard, de groepsgrootte en de frequentie niet leiden tot een onevenredige aantasting van de kwaliteit van de woonomgeving;
 3. een goede verkeersafwikkeling kan worden gewaarborgd en voorzien kan worden in de parkeerbehoefte;
- c. van het verbod tot uitoefening van detailhandel als onderdeel van de uitoefening van een aan huis gebonden activiteit, mits:
 1. de detailhandel onderdeel is van de klantgerichte activiteiten ter plaatse;
 2. de detailhandel van ondergeschikte aard en een niet-zelfstandig onderdeel is van de totale bedrijfsvoering;
- d. van artikel 4.1 voor de uitoefening van een bed en breakfast met een grotere omvang, mits:
 1. de woonfunctie als hoofdfunctie, dat wil zeggen voor minstens 50%, gehandhaafd blijft en in ieder geval niet meer dan 4 slaapkamers voor in totaal 8 personen voor overnachtingsmogelijkheid worden gebruikt;
 2. geen vrijstaande bijgebouwen hiervoor worden gebruikt;
 3. een goede verkeersafwikkeling kan worden gewaarborgd en voorzien kan worden in de parkeerbehoefte.
- e. van het verbod een woonhuis te gebruiken voor de huisvesting van meer dan één huishouden om inwoning of kamerbewoning door meer dan 2 personen dan wel de gemeenschappelijke huisvesting van meer dan 4 niet verwante personen toe te staan, mits:
 1. de grootte van het woonhuis daarvoor geschikt is;
 2. voorzien kan worden in de parkeerbehoefte;
 3. de privacy en de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende percelen niet onevenredig worden aangetast.

5.6 Informatieve verwijzing naar andere regels van dit plan

Voor de volledige inhoud zijn alle hoofdstukken en de bijlagen van de regels van belang.

- Direct naar Hoofdstuk 1 Inleidende regels

- Direct naar Hoofdstuk 3 Algemene regels
- Direct naar Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels
- Direct naar Bijlagen van de regels

Artikel 6 Gemengd -3

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Gemengd -3' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

Overzicht toegestane functies			
functies	toegestaan op begane grond	toegestaan op verdiepingen van een gebouw	afwijken met omgevingsvergunning mogelijk
maatschappelijk	ja	ja	nee
bedrijven genoemd in de categorieën 1 en 2 van de milieuzoneringslijst met uitzondering van geluidzoneringsplichtige en risicovolle inrichtingen	ja	ja	ja, zie lid 6.4
bedrijven genoemd in een andere categorie dan categorie 1 en 2 van de milieuzoneringslijst	ja, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf-drukkerij' uitsluitend in de vorm van een drukkerij	ja, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijvigheid-drukkerij' uitsluitend in de vorm van een drukkerij	ja, zie lid 6.4
bedrijfswoning	ja, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning'	ja, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning'	nee
cultuur en ontspanning	nee	nee	ja, zie lid 6.4
parkeervoorzieningen	ja	nee	

en voorts voor de volgende functies:

- nutsvoorzieningen;
- ondergeschikte waterhuishoudkundige voorzieningen, verkeers- en groenvoorzieningen, tuinen, erven en terreinen.

6.2 Bouwregels

6.2.1 Algemeen

Bebouwing mag alleen worden opgericht ten behoeve van de doelen als genoemd in lid 6.1.

6.2.2 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- Hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd.
- De goothoogte en de bouwhoogte mogen niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' is aangegeven.
- De oppervlakte van een woning mag niet minder bedragen dan 50 m².

6.2.3 Aan- en uitbouwen en bijgebouwen

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

- Aan- en uitbouwen en bijgebouwen mogen niet worden gebouwd voor de naar de weg gekeerde bouwgrens en het denkbeeldig verlengde daarvan.
- De goothoogte mag niet meer bedragen dan 3,5 m.
- De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 5 m.

6.2.4 Gebouwen voor nutsvoorzieningen

In voorkomend geval in afwijking van de artikelen 6.2.2 en 6.2.3 mogen voor nutsvoorzieningen gebouwen worden gebouwd met inachtneming van de volgende regels:

- a. De bouwhoogte van gebouwen mag niet meer bedragen dan 3 m.
- b. De oppervlakte van de gebouwen mag niet meer bedragen dan 15 m².

6.2.5 Bouwwerken, geen gebouw zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouw zijnde gelden de volgende regels:

- a. De bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer dan 2 m bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen vóór de naar de weg gekeerde gevel niet meer dan 1 m mag bedragen.
- b. De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouw zijnde, mag niet meer bedragen dan 4 m.

6.2.6 Bebouwingspercentage

Het bebouwingspercentage mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage (%)' is aangegeven.

6.3 Specifieke gebruiksregels

Onder het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan wordt in ieder geval verstaan:

- a. het gebruik van een woning voor de huisvesting van meer dan één huishouden;
- b. het gebruik van gronden, gebouwen, bouwwerken en onderkomens ten behoeve van een seksinrichting en/of escortbedrijf;
- c. het gebruik van vrijstaande bijgebouwen voor bewoning;
- d. de opslag van onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijke bestemming onttrokken goederen en van materialen, emballage en afval, behoudens voorzover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik.

6.4 Afwijken van de gebruiksregels

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken:

- a. ter plaatse waar bedrijven zijn toegestaan: van het bepaalde in lid 6.1 om bedrijven toe te staan uit ten hoogste een categorie hoger, voorzover het betrokken bedrijf naar aard en invloed op de omgeving (gelet op de specifieke werkwijze of bijzondere verschijningsvorm) geacht kan worden te behoren tot de volgens lid 6.1 toegelaten categorieën van de milieuzoneringslijst, zulks met uitsluiting van risicovolle en geluidzoneringsplichtige inrichtingen en vuurwerkbedrijven.
- b. ter plaatse waar bedrijven zijn toegestaan: van het bepaalde in lid 6.1 om bedrijven toe te staan die niet in de milieuzoneringslijst zijn genoemd, voorzover het betrokken bedrijf naar aard en invloed op de omgeving geacht kan worden te behoren tot de volgens lid 6.1 toegelaten categorieën van de milieuzoneringslijst, zulks met uitsluiting van risicovolle en geluidzoneringsplichtige inrichtingen en vuurwerkbedrijven.
- c. van het bepaalde in lid 6.1 en functies op het gebied van cultuur en ontspanning toe te staan mits de voorgestane functie past in de ruimtelijke en functionele opbouw van de omgeving en in voldoende mate kan worden voorzien in de parkeerbehoefte.

6.5 Informatieve verwijzing naar andere regels van dit plan

Voor de volledige inhoud zijn alle hoofdstukken en de bijlagen van de regels van belang.

- Direct naar Hoofdstuk 1 Inleidende regels
- Direct naar Hoofdstuk 3 Algemene regels
- Direct naar Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels
- Direct naar Bijlagen van de regels

Artikel 7 Gemengd - 4

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Gemengd - 4' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

Overzicht toegestane functies			
functies	toegestaan op gehele bouw perceel met uitzondering van de verdiepingen van een gebouw	toegestaan op verdiepingen van een gebouw	afwijken met omgevingsvergunning mogelijk
wonen	ja	ja	n.v.t.
maatschappelijk	ja	ja	n.v.t.
parkeervoorzieningen	ja	nee	

en voorts voor de volgende functies:

- nutsvoorzieningen;
- ondergeschikte waterhuishoudkundige voorzieningen, verkeers- en groenvoorzieningen, tuinen, erven en terreinen.

7.2 Bouwregels

7.2.1 Algemeen

Bebouwing mag alleen worden opgericht voor de doelen die genoemd zijn in artikel 7.1.

7.2.2 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- Hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd.
- De goothoogte en de bouwhoogte mogen niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' is aangegeven.

7.2.3 Aan- en uitbouwen en bijgebouwen

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

- Aan- en uitbouwen en bijgebouwen mogen niet worden gebouwd voor de naar de weg gekeerde bouwgrens en het denkbeeldig verlengde daarvan.
- De goothoogte mag niet meer bedragen dan 3 m.
- De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 5 m.

7.2.4 Gebouwen voor nutsvoorzieningen

In voorkomend geval in afwijking van de artikelen 7.2.2 en 7.2.3 mogen voor nutsvoorzieningen gebouwen worden gebouwd met inachtneming van de volgende regels:

- De bouwhoogte van gebouwen mag niet meer bedragen dan 3 m.
- De oppervlakte van de gebouwen mag niet meer bedragen dan 15 m².

7.2.5 Bouwwerken die geen gebouw zijn

Voor het bouwen van bouwwerken die geen gebouw zijn, gelden de volgende regels:

- De bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 2 m, waarbij geldt dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen vóór de naar de weg gekeerde gevel niet meer mag bedragen dan 1 m.
- De bouwhoogte van overige bouwwerken die geen gebouw zijn, mag niet meer bedragen dan 4 m.

7.2.6 Bebouwingspercentage

Het bebouwingspercentage mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage (%)' is aangegeven.

7.3 Specifieke gebruiksregels

Onder het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan wordt in ieder geval verstaan:

- a. het gebruik van een woning voor de huisvesting van meer dan één huishouden;
- b. het gebruik van gronden, gebouwen, bouwwerken en onderkomens voor een seksinrichting en/of escortbedrijf;
- c. het gebruik van vrijstaande bijgebouwen voor bewoning;
- d. de opslag van onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijke bestemming onttrokken goederen en van materialen, emballage en afval, behalve voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik.

7.4 Informatieve verwijzing naar andere regels van dit plan

Voor de volledige inhoud zijn alle hoofdstukken en de bijlagen van de regels van belang.

- Direct naar Hoofdstuk 1 Inleidende regels
- Direct naar Hoofdstuk 3 Algemene regels
- Direct naar Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels
- Direct naar Bijlagen van de regels

Artikel 8 Groen

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen;
- b. speel- en verblijfsvoorzieningen en beeldende kunst;
- c. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- d. voorzieningen voor langzaam verkeer;
- e. nutsvoorzieningen en zend- en ontvangstinstallaties;
- f. verhardingen anders dan ten behoeve van de functies genoemd onder b, c, d en e tot een oppervlakte van ten hoogste 10% van de oppervlakte van het bestemmingsvlak;
- g. alsmede voor volkstuinen, ter plaatse van de aanduiding 'volkstuin'.
- h. alsmede voor geluidschermen ter plaatse van de aanduiding 'geluidscherm'.

8.2 Bouwregels

8.2.1 Algemeen

Bebouwing mag alleen worden opgericht ten behoeve van de doelen als genoemd in lid 8.1.

8.2.2 Bouwwerken, geen gebouw zijnde

Op deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouw zijnde worden gebouwd. Hiervoor gelden de volgende regels.

- a. De bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 2 m.
- b. De bouwhoogte van 'zend- en ontvangstinstallaties' mag niet meer bedragen dan 12 m.
- c. De bouwhoogte van objecten van beeldende kunst mag niet meer bedragen dan 12 m.
- d. De bouwhoogte van geluidschermen mag gemeten vanaf de bovenkant spoorstaaf niet meer bedragen dan 6 m.
- e. De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouw zijnde mag niet meer bedragen dan 4 m.

8.2.3 Kleine gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen en zend- en ontvangstinstallaties

In afwijking van het bepaalde in lid 8.2.2 mogen op deze gronden gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen en zend- en ontvangstinstallaties worden gebouwd. Hiervoor gelden de volgende regels:

- a. De oppervlakte van een gebouw mag niet meer bedragen dan 15 m³.
- b. De bouwhoogte van een gebouw mag niet meer bedragen dan 3 m.

8.2.4 Gebouwen ten behoeve van volkstuinen

In afwijking van het bepaalde in lid 8.2.2 mogen op deze gronden ter plaatse van de aanduiding 'volkstuin' gebouwen worden gebouwd ten behoeve van volkstuinen. Hiervoor gelden de volgende regels.

- a. Per individuele volkstuin mag één gereedschapsberging worden gebouwd met een bouwhoogte van niet meer dan 3 m en een oppervlakte van niet meer dan 5 m².
- b. Per volkstuincomplex mag één gemeenschappelijk gebouw worden opgericht met een oppervlakte van niet meer dan 200 m² en een bouwhoogte van niet meer dan 4 m.
- c. Het bebouwingspercentage mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage (%)' is aangegeven.

8.2.5 Gebouwen ten behoeve van speel- en verblijfsvoorzieningen

In afwijking van het bepaalde in lid 8.2.2 mogen op deze gronden gebouwen ten behoeve van speel- en verblijfsvoorzieningen worden gebouwd. Hiervoor gelden de volgende regels:

- a. De inhoud van een gebouw mag niet meer bedragen dan 75 m³.

- b. De goothoogte mag niet meer bedragen dan 3,5 m en de bouwhoogte niet meer dan 5 m.
- c. De afstand van een gebouw tot de dichtstbijzijnde woning mag niet minder bedragen dan 50 m.

8.3 Specifieke gebruiksregels

Onder het gebruik van gronden of bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan wordt in ieder geval verstaan het gebruik van gebouwen als nachtverblijf.

8.4 Afwijken van de gebruiksregels

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 8.1 ten behoeve van parkeervoorzieningen mits dit past in de ruimtelijke en functionele opbouw van de omgeving en de parkeerbehoefte aantoonbaar is.

8.5 Informatieve verwijzing naar andere regels van dit plan

Voor de volledige inhoud zijn alle hoofdstukken en de bijlagen van de regels van belang.

- Direct naar Hoofdstuk 1 Inleidende regels
- Direct naar Hoofdstuk 3 Algemene regels
- Direct naar Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels
- Direct naar Bijlagen van de regels

Artikel 9 Maatschappelijk

9.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Maatschappelijk' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. maatschappelijke voorzieningen op het gebied c.q. in de vorm van:
 1. gezondheidszorg (incl. apotheek)
 2. jeugdopvang
 3. kinder- en naschoolse opvang
 4. onderwijs (openbaar school- en speelterrein inbegrepen)
 5. openbaar bestuur en dienstverlening
 6. praktijkruimte
 7. religie en levensbeschouwing
 8. verenigingsleven
 9. welzijnsinstelling
 10. zorginstelling
- b. alsmede voor onzelfstandige en ondergeschikte dienstverlening, detailhandel en horeca in combinatie met en ten dienste van deze voorzieningen;
- c. alsmede voor kantoor ter plaatse van de aanduiding 'kantoor';
- d. alsmede voor ondergeschikte waterhuishoudkundige voorzieningen, verkeers- en groenvoorzieningen, tuinen, erven en terreinen.

9.2 Bouwregels

9.2.1 Algemeen

Bebouwing mag alleen worden opgericht ten behoeve van de doelen als genoemd in lid 9.1.

9.2.2 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. Hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd.
- b. De goothoogte en de bouwhoogte mogen niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' is aangegeven.

9.2.3 Aan- en uitbouwen en bijgebouwen

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

- a. Aan- en uitbouwen en bijgebouwen mogen niet worden gebouwd voor de naar de weg gekeerde bouwgrens en het denkbeeldig verlengde daarvan.
- b. De goothoogte mag niet meer bedragen dan 3,5 m.
- c. De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 5 m.

9.2.4 Bouwwerken, geen gebouw zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouw zijnde gelden de volgende regels:

- a. De bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 2 m.
- b. De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouw zijnde, mag niet meer bedragen dan 4 m.

9.2.5 Bebouwingspercentage

Het bebouwingspercentage mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage (%)' is aangegeven.

9.3 Specifieke gebruiksregels

Onder het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan wordt in ieder geval verstaan:

- a. gebruik van gronden, gebouwen, bouwwerken en onderkomens ten behoeve van een seksinrichting en/of escortbedrijf;
- b. de opslag van onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijke bestemming onttrokken goederen en van materialen, emballage en afval, behoudens voorzover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik;

9.4 Afwijken van de gebruiksregels

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 9.1 voor de uitoefening van voorzieningen op het gebied van cultuur en ontspanning mits in voldoende mate kan worden voorzien in de parkeerbehoefte.

9.5 Informatieve verwijzing naar andere regels van dit plan

Voor de volledige inhoud zijn alle hoofdstukken en de bijlagen van de regels van belang.

- Direct naar Hoofdstuk 1 Inleidende regels
- Direct naar Hoofdstuk 3 Algemene regels
- Direct naar Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels
- Direct naar Bijlagen van de regels

Artikel 10 Maatschappelijk - Begraafplaats

10.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Maatschappelijk - Begraafplaats' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. begraafplaats;
- b. ondergeschikte dienstverlening;
- c. ondergeschikte waterhuishoudkundige voorzieningen, verkeers- en groenvoorzieningen, tuinen, erven en terreinen.

10.2 Bouwregels

10.2.1 Algemeen

Bebouwing mag alleen worden opgericht voor de doelen die genoemd zijn in artikel 10.1.

10.2.2 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. Gebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd.
- b. De zijgevel moet worden geplaatst in de zijdelingse perceelgrens dan wel minstens 2 m daaruit.
- c. De goothoogte mag niet meer bedragen dan 3,5 m en de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 5 m.

10.2.3 Bouwwerken die geen gebouw zijn

Voor het bouwen van bouwwerken die geen gebouw zijn, gelden de volgende regels:

- a. De bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 2 m.
- b. De bouwhoogte van overige bouwwerken die geen gebouw zijn, mag niet meer bedragen dan 4 m.

10.3 Specifieke gebruiksregels

Onder verboden gebruik als bedoeld in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en de Wet ruimtelijke ordening wordt in ieder geval verstaan de opslag van onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijke bestemming onttrokken goederen en van materialen, emballage en afval, behalve voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik.

10.4 Informatieve verwijzing naar andere regels van dit plan

Voor de volledige inhoud zijn alle hoofdstukken en de bijlagen van de regels van belang.

- Direct naar 1 Inleidende regels
- Direct naar 3 Algemene regels
- Direct naar 4 Overgangs- en slotregels
- Direct naar Bijlagen van de regels

Artikel 11 Sport

11.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Sport' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. sportvoorzieningen;
- b. aan sportvoorzieningen ondergeschikte horeca;
- c. aan sportvoorzieningen ondergeschikte dienstverlening;
- d. speelvoorzieningen;
- e. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- f. ondergeschikte verkeers- en groenvoorzieningen, tuinen, erven en terreinen.

11.2 Bouwregels

11.2.1 Algemeen

Bebouwing mag alleen worden opgericht voor de doelen die genoemd zijn in artikel 11.1.

11.2.2 Gebouwen

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

11.2.3 Bouwwerken die geen gebouw zijn

Voor het bouwen van bouwwerken die geen gebouw zijn, gelden de volgende regels:

- a. De bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 2 m.
- b. De hoogte van verlichtingsarmaturen mag niet meer bedragen dan 10 m.
- c. De hoogte van ballenvangers mag niet meer bedragen dan 6 m.
- d. De bouwhoogte van overige bouwwerken die geen gebouw zijn, mag niet meer bedragen dan 4 m.

11.3 Specifieke gebruiksregels

Onder het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan wordt in ieder geval verstaan:

- a. gebruik van gronden, gebouwen, bouwwerken en onderkomens voor een seksinrichting en/of escortbedrijf;
- b. de opslag van onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijke bestemming onttrokken goederen en van materialen, emballage en afval, behalve voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik.

11.4 Informatieve verwijzing naar andere regels van dit plan

Voor de volledige inhoud zijn alle hoofdstukken en de bijlagen van de regels van belang.

- Direct naar Hoofdstuk 1 Inleidende regels
- Direct naar Hoofdstuk 3 Algemene regels
- Direct naar Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels
- Direct naar Bijlagen van de regels

Artikel 12 Tuin

12.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. tuinen en erven als deel van het bouwperceel horend bij de voor 'Wonen' bestemde gronden
- b. andere functies die ter plaatse van de bijbehorende bestemming 'Wonen' zijn toegestaan;
- c. ondergeschikte waterhuishoudkundige voorzieningen, voorzieningen zoals terrassen en paden en parkeervoorzieningen.

12.2 Bouwregels

12.2.1 Algemeen

Bebouwing mag alleen worden opgericht ten behoeve van de doelen als genoemd in lid 12.1.

12.2.2 Bouwwerken, geen gebouw zijnde

Op deze gronden mogen uitsluitend bij de woning behorende bouwwerken, geen gebouw zijnde worden gebouwd. Hiervoor gelden de volgende regels:

- a. De bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 2 m.
- b. In afwijking van het bepaalde onder a mag de bouwhoogte:
 1. van erf- en terreinafscheidingen vóór de voorgevel van de bijbehorende woning niet meer bedragen dan 1 m;
 2. van erf- en terreinafscheidingen, die een afscheiding vormen van de openbare weg of ander openbaar gebied, niet meer bedragen dan 1 m, met dien verstande, dat laatstgenoemde bouwhoogte op een afstand van meer dan 5 m achter de voorgevel van de bijbehorende woning niet meer dan 1,80 m mag bedragen.
- c. De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouw zijnde, mag vóór de voorgevel van de bijbehorende woning niet meer bedragen dan 1 m en overigens niet meer dan 4 m.

12.2.3 Carports

Op deze gronden mogen carports worden gebouwd. Hiervoor gelden - in voorkomend geval in afwijking van het bepaalde in lid 12.2.2 - de volgende regels.

- a. Carports mogen uitsluitend worden gebouwd op een afstand van ten minste 1 m achter de voorgevel van de woning en op hoeksituaties tenminste 5 m achter de voorgevel.
- b. In afwijking van het bepaalde in sub a mogen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van tuin-carport' carports vóór de voorgevel worden gebouwd met een maximale oppervlakte van 20 m².
- c. De bouwhoogte van carports mag niet meer bedragen dan 3 m.

12.3 Specifieke gebruiksregels

Onder het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan wordt in ieder geval verstaan de opslag van onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijke bestemming onttrokken goederen en van materialen, emballage en afval, behoudens voorzover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik.

12.4 Informatieve verwijzing naar andere regels van dit plan

Voor de volledige inhoud zijn alle hoofdstukken en de bijlagen van de regels van belang.

- Direct naar Hoofdstuk 1 Inleidende regels
- Direct naar Hoofdstuk 3 Algemene regels
- Direct naar Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels
- Direct naar Bijlagen van de regels

Artikel 13 Verkeer

13.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wegen, straten en paden, die mede gericht zijn op de afwikkeling van het doorgaande verkeer;
- b. parkeervoorzieningen;
- c. nutsvoorzieningen;
- d. groenvoorzieningen;
- e. speel- en verblijfsvoorzieningen en beeldende kunst;
- f. terreinen voor markten, standplaatsen, terrassen en evenementen;
- g. voorzieningen ten behoeve van afvalinzameling, openbaar vervoer en zend- en ontvangstinstallaties;
- h. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;

een en ander met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'dwarsprofiel' de inrichting van deze gronden moet voldoen aan het dwarsprofiel;

13.2 Bouwregels

13.2.1 Algemene bouwregels

Op of in deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouw zijnde, worden gebouwd ten behoeve van de in lid 13.1 genoemde doelen. Hiervoor gelden de volgende regels:

- a. De bouwhoogte van palen, masten en portalen voor geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer mag niet meer bedragen dan 12 m.
- b. De bouwhoogte van zend- en ontvangstinstallaties mag niet meer bedragen dan 12 m.
- c. De bouwhoogte van objecten van beeldende kunst mag niet meer bedragen dan 12 m.
- d. De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouw zijnde, mag niet meer bedragen dan 4 m.

13.2.2 Kleine gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen, openbaar vervoer en zend- en ontvangstinstallaties

In afwijking van het bepaalde in lid 13.2.1 mogen op deze gronden gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen, openbaar vervoer en zend- en ontvangstinstallaties worden gebouwd. Hiervoor gelden de volgende regels:

- a. De oppervlakte van een gebouw mag niet meer bedragen dan 15 m².
- b. De hoogte van een gebouw mag niet meer bedragen dan 3 m.

13.2.3 Hogere zend- en ontvangstinstallaties

In afwijking van het bepaalde in lid 13.2.1 mogen op deze gronden ter plaatse van de aanduiding 'zend- en ontvangstinstallaties' zend- en ontvangstinstallaties worden gebouwd met een bouwhoogte van niet meer dan 50 m.

13.3 Informatieve verwijzing naar andere regels van dit plan

Voor de volledige inhoud zijn alle hoofdstukken en de bijlagen van de regels van belang.

- Direct naar Hoofdstuk 1 Inleidende regels
- Direct naar Hoofdstuk 3 Algemene regels
- Direct naar Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels
- Direct naar Bijlagen van de regels

Artikel 14 Verkeer - Railverkeer

14.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. railverkeer;
- b. kruisende wegen en straten;
- c. nutsvoorzieningen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'nutsvoorziening' toegestaan;
- d. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- e. ongelijkvloerse kruisingen voor wegen, straten en water;
- f. groenvoorzieningen;
- g. alsmede voor geluidschermen ter plaatse van de aanduiding 'geluidscherm'.

14.2 Bouwregels

Op of in deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken die geen gebouw zijn, worden gebouwd voor de in artikel 14.1 genoemde doelen. Hiervoor gelden de volgende regels:

- a. De bouwhoogte van draagconstructies voor bovenleidingen, seinpalen, bakens en andere railverkeersvoorzieningen mag gemeten vanaf de bovenkant spoorstaaf niet meer bedragen dan 15 m.
- b. De bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag gemeten vanaf de bovenkant spoorstaaf niet meer bedragen dan 2,5 m.
- c. De bouwhoogte van bouwwerken voor elektrotechnische systemen mag gemeten vanaf de bovenkant spoorstaaf niet meer bedragen dan 7 m.
- d. De bouwhoogte van geluidschermen mag gemeten vanaf de bovenkant spoorstaaf niet meer bedragen dan 6 m.
- e. De bouwhoogte van overige bouwwerken die geen gebouw zijn, mag gemeten vanaf de bovenkant spoorstaaf niet meer bedragen dan 4 m.

14.3 Informatieve verwijzing naar andere regels van dit plan

Voor de volledige inhoud zijn alle hoofdstukken en de bijlagen van de regels van belang.

- Direct naar Inleidende regels
- Direct naar Algemene regels
- Direct naar Overgangs- en slotregels
- Direct naar Bijlagen van de regels

Artikel 15 Verkeer - Verblijf

15.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. wegen en woonstraten met niet meer dan twee rijstroken;
- b. erven, pleinen en paden;
- c. parkeervoorzieningen;
- d. nutsvoorzieningen;
- e. groenvoorzieningen;
- f. speel- en verblijfsvoorzieningen en beeldende kunst;
- g. terrein voor markten, standplaatsen, terrassen en evenementen;
- h. voorzieningen ten behoeve van afvalinzameling en openbaar vervoer;
- i. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;

een en ander met dien verstande dat

- ter plaatse van de aanduiding 'dwarsprofiel' de inrichting van deze gronden moet voldoen aan het dwarsprofiel;
- de gronden met de aanduiding 'parkeerterrein' uitsluitend bestemd zijn voor parkeren.

15.2 Bouwregels

15.2.1 Algemene bouwregels

Op of in deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouw zijnde, worden gebouwd ten behoeve van de in lid 15.1 genoemde doelen. Hiervoor gelden de volgende regels:

- a. De bouwhoogte van palen, masten en portalen voor geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer mag niet meer bedragen dan 12 m.
- b. De bouwhoogte van zend- en ontvangstinstallaties mag niet meer bedragen dan 12 m.
- c. De bouwhoogte van objecten van beeldende kunst mag niet meer bedragen dan 12 m.
- d. De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouw zijnde, mag niet meer bedragen dan 4 m.

15.2.2 Kleine gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen, openbaar vervoer en zend- en ontvangstinstallaties

In afwijking van het bepaalde in lid 15.2.1 mogen op deze gronden gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen, openbaar vervoer en zend- en ontvangstinstallaties worden gebouwd. Hiervoor gelden de volgende regels:

- a. De oppervlakte van een gebouw mag niet meer bedragen dan 15 m².
- b. De hoogte van een gebouw mag niet meer bedragen dan 3 m.

15.2.3 Gebouwen voor nutsvoorzieningen en garages

In afwijking van artikel 15.1 mogen op de gronden ter plaatse van de aanduidingen 'nutsvoorziening' respectievelijk 'garages' gebouwen worden gebouwd ten dienste van nutsvoorzieningen respectievelijk de stalling van motorvoertuigen. Hiervoor gelden de volgende regels:

- a. De bouwhoogte van gebouwen mag niet meer bedragen dan 5 m.
- b. De goothoogte van de gebouwen mag niet meer bedragen dan 3,5 m.

15.2.4 Hogere zend- en ontvangstinstallaties

In afwijking van het bepaalde in lid 15.2.1 mogen op deze gronden ter plaatse van de aanduiding 'zend- en ontvangstinstallaties' zend- en ontvangstinstallaties worden gebouwd met een bouwhoogte van niet meer dan 50 m.

15.3 Informatieve verwijzing naar andere regels van dit plan

Voor de volledige inhoud zijn alle hoofdstukken en de bijlagen van de regels van belang.

- Direct naar Hoofdstuk 1 Inleidende regels
- Direct naar Hoofdstuk 3 Algemene regels
- Direct naar Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels
- Direct naar Bijlagen van de regels

Artikel 16 Wonen - Halfvrijstaand

16.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen - Halfvrijstaand' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen in de vorm van vrijstaande en half-vrijstaande woonhuizen en daarbij behorende bouwwerken;
- b. alsmede voor horeca, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding horeca, uitsluitend in de categorieën 2 en 3, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'horeca van categorie 4' ook horeca van categorie 4 is toegestaan;
- c. alsmede voor detailhandel, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel';
- d. alsmede voor cultuur en ontspanning, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'cultuur en ontspanning';
- e. alsmede voor bedrijf in milieucategorie 1 en 2, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf';
- f. alsmede voor activiteiten, genoemd in de 'lijst van rechtstreeks toelaatbare aan huis gebonden activiteiten' met een bedrijfsvloeroppervlakte van niet meer dan 35 m²;
- g. alsmede voor een bed en breakfast met een overnachtingscapaciteit van niet meer dan 2 kamers en voor niet meer dan 4 personen tegelijk;
- h. alsmede voor bijbehorende waterhuishoudkundige voorzieningen, parkeervoorzieningen, paden, erven en tuinen.
- i. uitsluitend voor bijbehorende parkeervoorzieningen, ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein' dat geen deel uitmaakt van het erf in de zin van het Besluit omgevingsrecht.

16.2 Bouwregels

16.2.1 Algemeen

Bebouwing mag alleen worden opgericht ten behoeve van de doelen als genoemd in lid 16.1.

16.2.2 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. Hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd.
- b. De goothoogte en de bouwhoogte mogen niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' is aangegeven.
- c. De breedte van een bouwperceel mag niet minder dan 5 m bedragen.

16.2.3 Bijbehorende bouwwerken tenminste 5 m achter de voorgevel

Bijbehorende bouwwerken mogen worden gebouwd, mits voldaan wordt aan de volgende regels:

- a. Op een afstand van tenminste 5 m achter de voorgevel van het bijbehorend hoofdgebouw.
- b. Indien het bijbehorend bouwwerk hoger is dan 3,5 m, dan moet het voorzien zijn van een schuin dak, dat voldoet aan de volgende eisen:
 - 1. de dakvoet daarvan is niet hoger dan 3,5 m;
 - 2. de daknok wordt gevormd door twee of meer schuine dakvlakken met een hellingshoek van niet meer dan 55°;
 - 3. de hoogte van de daknok is niet meer dan 5 m en de hoogte daarvan wordt altijd begrensd door de volgende formule: maximale daknokhoogte [m] = (afstand daknok tot de perceelsgrens [m] x 0,47) + 3,5.
- c. Dakterrassen zijn alleen toegestaan direct achter en aansluitend aan het hoofdgebouw.
- d. Ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein' mogen geen bijbehorende bouwwerken worden opgericht.

16.2.4 Bijbehorende bouwwerken tenminste 1 m achter de voorgevel

In afwijking van wat er in lid 16.2.3 staat mogen bijbehorende bouwwerken ook worden gebouwd in het gebied tussen 1 en 3 m of 5 m achter de voorgevel van het bijbehorend hoofdgebouw, mits voldaan wordt aan de volgende eisen:

- a. Het bijbehorende bouwwerk is niet hoger dan:
 1. 0,3 m boven de bovenkant van de scheidingsconstructie met de tweede bouwlaag van het hoofdgebouw, en
 2. het hoofdgebouw.
- b. Het bijbehorend bouwwerk is niet voorzien van een dakterras, balkon of een andere niet op de grond gelegen buitenruimte.
- c. Ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein' mogen geen bijbehorende bouwwerken worden opgericht.

16.2.5 Andere bouwwerken die geen bijbehorend bouwwerk zijn

Voor het bouwen van bouwwerken die geen bijbehorend bouwwerk zijn, gelden de volgende regels:

- a. De bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 2 m.
- b. In afwijking van wat er onder a staat, mag de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen vóór de voorgevel niet meer bedragen dan 1 m.
- c. De bouwhoogte van overige bouwwerken mag niet meer bedragen dan 4 m.

16.2.6 Bebouwingspercentage

Het bebouwingspercentage mag per bouwperceel niet meer bedragen dan hieronder is aangegeven

oppervlakte bouw perceel	bebouwingspercentage
bouw perceel tot en met 300 m ²	55%
bouw perceel van 301 tot en met 400 m ²	55% voor de oppervlakte tot 300 m ² en 30% over de meerdere oppervlakte
bouw perceel van 401 m ² en groter	50% over de oppervlakte tot 400 m ² en 20% over de meerdere oppervlakte

Daarbij geldt dat de gezamenlijke oppervlakte buiten het bouwvlak van bijbehorende bouwwerken niet meer mag bedragen dan 150 m², met inbegrip van bijbehorende bouwwerken op de bij het bouwperceel behorende gronden met de bestemming 'Tuin'.

16.2.7 Bouwregels voor gebouwen met niet-woonfuncties

In afwijking van het bepaalde in lid 16.2.3, 16.2.4 en 16.2.6 gelden voor het bouwen ten behoeve van de door middel van een aanduiding toegestane andere functies dan wonen de volgende regels:

- a. de goothoogte en bouwhoogte van de gebouwen mogen niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte' is aangegeven;
- b. het bebouwingspercentage mag niet meer bedragen dan overeenkomt met de oppervlakte, die in de bestaande situatie met gebouwen (carports inbegrepen) is bebouwd ter plaatse van de aanduiding, waarmee de betreffende functie is toegestaan.

16.3 Specifieke gebruiksregels

Onder het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan wordt in ieder geval verstaan:

- a. het gebruik van een woonhuis voor de huisvesting van meer dan één huishouden;
- b. het gebruik van gronden, gebouwen, bouwwerken en onderkomens ten behoeve van een seksinrichting en/of escortbedrijf;
- c. het gebruik van vrijstaande bijgebouwen voor bewoning;
- d. de opslag van onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijke bestemming onttrokken goederen en van materialen, emballage en afval, behoudens voorzover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik.

16.4 Afwijken van de gebruiksregels

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken:

- a. van het bepaalde in lid 16.1 ten behoeve van de uitoefening van activiteiten die genoemd worden in de 'lijst van rechtstreeks toelaatbare aan huis gebonden activiteiten' met een bedrijfsvloeroppervlak van meer dan 35 m² of die niet in die lijst genoemd worden, maar naar aard en omvang gelijk te stellen zijn met de in die lijst wel genoemde activiteiten, mits:

1. de woonfunctie als hoofdfunctie, dat wil zeggen voor tenminste 50%, gehandhaafd blijft en het bedrijfsvloeroppervlak nooit meer bedraagt dan 75 m²;
 2. geen onevenredige aantasting van de kwaliteit van de woonomgeving plaatsvindt;
 3. de activiteit voor wat betreft milieuaspecten kan worden ingeschaald in categorie 1 van de milieuzoneringslijst;
 4. een goede verkeersafwikkeling kan worden gewaarborgd en voorzien kan worden in de parkeerbehoefte;
 5. de activiteit geen sterk publieksaantrekkende werking heeft;
 6. de activiteit niet is uitgesloten in de 'lijst van rechtstreeks toelaatbare aan huis gebonden activiteiten';
- b. van het bepaalde in lid 16.1 ten behoeve van groepsmatige activiteiten, mits:
1. de woonfunctie als hoofdfunctie, dat wil zeggen voor tenminste 50%, gehandhaafd blijft en het bedrijfsvloeroppervlak nooit meer bedraagt dan 75 m²;
 2. de aard, de groepsgrootte en de frequentie niet leiden tot een onevenredige aantasting van de kwaliteit van de woonomgeving;
 3. een goede verkeersafwikkeling kan worden gewaarborgd en voorzien kan worden in de parkeerbehoefte;
- c. van het verbod tot uitoefening van detailhandel als onderdeel van de uitoefening van een aan huis gebonden activiteit, mits:
1. de detailhandel onderdeel is van de klantgerichte activiteiten ter plaatse;
 2. de detailhandel van ondergeschikte aard en een niet-zelfstandig onderdeel is van de totale bedrijfsvoering;
- d. van het verbod een woonhuis te gebruiken voor de huisvesting van meer dan één huishouden om inwoning of kamerbewoning door meer dan 2 personen dan wel de gemeenschappelijke huisvesting van meer dan 4 niet verwante personen toe te staan, mits:
1. de grootte van de woning daarvoor geschikt is;
 2. voorzien kan worden in de parkeerbehoefte;
 3. de privacy en de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende percelen niet onevenredig worden aangetast.

16.5 Informatieve verwijzing naar andere regels van dit plan

Voor de volledige inhoud zijn alle hoofdstukken en de bijlagen van de regels van belang.

- Direct naar Hoofdstuk 1 Inleidende regels
- Direct naar Hoofdstuk 3 Algemene regels
- Direct naar Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels
- Direct naar Bijlagen van de regels

Artikel 17 Wonen - Rijen

17.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen - Rijen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen in de vorm woonhuizen in tenminste twee-aaneengebouwde vorm en daarbij behorende bouwwerken;
- b. alsmede voor kantoor, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'kantoor';
- c. alsmede voor activiteiten, genoemd in de 'lijst van rechtstreeks toelaatbare aan huis gebonden activiteiten' met een bedrijfsvloeroppervlakte van niet meer dan 35 m²;
- d. alsmede voor een bed en breakfast met een overnachtingscapaciteit van niet meer dan 2 kamers en voor niet meer dan 4 personen tegelijk;
- e. alsmede voor bijbehorende waterhuishoudkundige voorzieningen, parkeervoorzieningen, paden, erven en tuinen.
- f. uitsluitend voor bijbehorende parkeervoorzieningen, ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein' dat geen deel uitmaakt van het erf in de zin van het Besluit omgevingsrecht;

17.2 Bouwregels

17.2.1 Algemeen

Bebouwing mag alleen worden opgericht ten behoeve van de doelen als genoemd in lid 17.1.

17.2.2 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. Hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd.
- b. De goothoogte en de bouwhoogte mogen niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' is aangegeven.
- c. De breedte van een bouwperceel mag niet minder dan 5 m bedragen.

17.2.3 Bijbehorende bouwwerken tenminste 5 m achter de voorgevel

Bijbehorende bouwwerken mogen worden gebouwd, mits voldaan wordt aan de volgende regels:

- a. Op een afstand van tenminste 5 m achter de voorgevel van het bijbehorend hoofdgebouw.
- b. Indien het bijbehorend bouwwerk hoger is dan 3,5 m, dan moet het voorzien zijn van een schuin dak, dat voldoet aan de volgende eisen:
 1. de dakvoet daarvan is niet hoger dan 3,5 m;
 2. de daknok wordt gevormd door twee of meer schuine dakvlakken met een hellingshoek van niet meer dan 55°;
 3. de hoogte van de daknok is niet meer dan 5 m en de hoogte daarvan wordt altijd begrensd door de volgende formule: maximale daknokhoogte [m] = (afstand daknok tot de perceelsgrens [m] x 0,47) + 3,5.
- c. Dakterrassen zijn alleen toegestaan direct achter en aansluitend aan het hoofdgebouw.
- d. Ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein' mogen geen bijbehorende bouwwerken worden opgericht.

17.2.4 Bijbehorende bouwwerken tenminste 1 m achter de voorgevel

In afwijking van wat er in lid 17.2.3 staat mogen bijbehorende bouwwerken ook worden gebouwd in het gebied tussen 1 en 5 m achter de voorgevel van het bijbehorend hoofdgebouw, mits voldaan wordt aan de volgende eisen:

- a. Het bijbehorende bouwwerk is niet hoger dan:
 1. 0,3 m boven de bovenkant van de scheidingsconstructie met de tweede bouwlaag van het hoofdgebouw, en
 2. het hoofdgebouw.
- b. Het bijbehorend bouwwerk is niet voorzien van een dakterras, balkon of een andere niet op de grond

gelegen buitenruimte.

- c. Ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein' mogen geen bijbehorende bouwwerken worden opgericht.

17.2.5 Andere bouwwerken die geen bijbehorend bouwwerk zijn

Voor het bouwen van bouwwerken die geen bijbehorend bouwwerk zijn, gelden de volgende regels:

- a. De bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 2 m.
- b. In afwijking van het bepaalde onder a mag de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen vóór de voorgevelijn niet meer bedragen dan 1 m.
- c. De bouwhoogte van overige bouwwerken mag niet meer bedragen dan 4 m.

17.2.6 Bebouwingspercentage

Het bebouwingspercentage mag per bouwperceel niet meer bedragen dan hieronder is aangegeven

oppervlakte bouw perceel	bebouwingspercentage
bouw perceel tot en met 150 m ²	65% gerekend over de hele oppervlakte van het bouw perceel
bouw perceel van 151 tot en met 200 m ²	65% voor de oppervlakte tot 150 m ² en 40% over de meerdere oppervlakte
bouw perceel van 201 tot en met 300 m ²	60% voor de oppervlakte tot 200 m ² en 40% over de meerdere oppervlakte
bouw perceel van 301 tot en met 400 m ²	55% voor de oppervlakte tot 300 m ² en 30% over de meerdere oppervlakte
bouw perceel van 401 m ² en groter	50% over de oppervlakte tot 400 m ² en 20% over de meerdere oppervlakte

Daarbij geldt dat de gezamenlijke oppervlakte buiten het bouwvlak van bijbehorende bouwwerken niet meer mag bedragen dan 150 m², met inbegrip van bijbehorende bouwwerken op de bij het bouwperceel behorende gronden met de bestemming 'Tuin'.

17.3 Specifieke gebruiksregels

Onder het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan wordt in ieder geval verstaan:

- a. het gebruik van een woonhuis voor de huisvesting van meer dan één huishouden;
- b. het gebruik van gronden, gebouwen, bouwwerken en onderkomens ten behoeve van een seksinrichting en/of escortbedrijf;
- c. het gebruik van vrijstaande bijgebouwen voor bewoning;
- d. de opslag van onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijke bestemming onttrokken goederen en van materialen, emballage en afval, behoudens voorzover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik.

17.4 Afwijken van de gebruiksregels

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken:

- a. van het bepaalde in lid 17.1 ten behoeve van de uitoefening van activiteiten die genoemd worden in de 'lijst van rechtstreeks toelaatbare aan huis gebonden activiteiten' met een bedrijfsvloeroppervlak van meer dan 35 m² of die niet in die lijst genoemd worden, maar naar aard en omvang gelijk te stellen zijn met de in die lijst wel genoemde activiteiten, mits:
 1. de woonfunctie als hoofdfunctie, dat wil zeggen voor tenminste 50%, gehandhaafd blijft en het bedrijfsvloeroppervlak nooit meer bedraagt dan 75 m²;
 2. geen onevenredige aantasting van de kwaliteit van de woonomgeving plaatsvindt;
 3. de activiteit voor wat betreft milieuaspecten kan worden ingeschaald in categorie 1 van de milieuzoneringslijst;
 4. een goede verkeersafwikkeling kan worden gewaarborgd en voorzien kan worden in de parkeerbehoefte;
 5. de activiteit geen sterk publieksaantrekkende werking heeft;
 6. de activiteit niet is uitgesloten in de 'lijst van rechtstreeks toelaatbare aan huis gebonden activiteiten';
- b. van het bepaalde in lid 17.1 ten behoeve van groepsmatige activiteiten, mits:

1. de woonfunctie als hoofdfunctie, dat wil zeggen voor tenminste 50%, gehandhaafd blijft en het bedrijfsvloeroppervlak nooit meer bedraagt dan 75 m²;
 2. de aard, de groepsgrootte en de frequentie niet leiden tot een onevenredige aantasting van de kwaliteit van de woonomgeving;
 3. een goede verkeersafwikkeling kan worden gewaarborgd en voorzien kan worden in de parkeerbehoefte;
- c. van het verbod tot uitoefening van detailhandel als onderdeel van de uitoefening van een aan huis gebonden activiteit, mits:
1. de detailhandel onderdeel is van de klantgerichte activiteiten ter plaatse;
 2. de detailhandel van ondergeschikte aard en een niet-zelfstandig onderdeel is van de totale bedrijfsvoering;
- d. van het verbod een woonhuis te gebruiken voor de huisvesting van meer dan één huishouden om inwoning of kamerbewoning door meer dan 2 personen dan wel de gemeenschappelijke huisvesting van meer dan 4 niet verwante personen toe te staan, mits:
1. de grootte van de woning daarvoor geschikt is;
 2. voorzien kan worden in de parkeerbehoefte;
 3. de privacy en de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende percelen niet onevenredig worden aangetast.

17.5 Informatieve verwijzing naar andere regels van dit plan

Voor de volledige inhoud zijn alle hoofdstukken en de bijlagen van de regels van belang.

- Direct naar Hoofdstuk 1 Inleidende regels
- Direct naar Hoofdstuk 3 Algemene regels
- Direct naar Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels
- Direct naar Bijlagen van de regels

Artikel 18 Wonen - Patio

18.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen - Patio' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen in de vorm van patiowoningen en daarbij behorende bouwwerken;
- b. alsmede voor activiteiten die genoemd zijn in de 'lijst van rechtstreeks toelaatbare aan huis gebonden activiteiten' met een bedrijfsvloeroppervlakte van niet meer dan 35 m²;
- c. alsmede voor een bed en breakfast met een overnachtingscapaciteit van niet meer dan 2 kamers en voor niet meer dan 4 personen tegelijk;
- d. alsmede voor bijbehorende waterhuishoudkundige voorzieningen, parkeervoorzieningen, paden, erven en tuinen.

18.2 Bouwregels

18.2.1 Algemeen

Bebouwing mag alleen worden opgericht voor de doelen die genoemd zijn in artikel 18.1.

18.2.2 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. Hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd.
- b. Hoofdgebouwen mogen uit niet meer dan één bouwlaag bestaan;
- c. Een hoofdgebouw moet zijn voorzien van een binnenplaats of een binnentuin met een oppervlakte van minstens 20% van de oppervlakte van het hoofdgebouw;
- d. De goothoogte en de bouwhoogte mogen niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' is aangegeven;
- e. De breedte van een bouwperceel mag niet minder bedragen dan 5 m.

18.2.3 Bijbehorende bouwwerken tenminste 5 m achter de voorgevel

Bijbehorende bouwwerken mogen worden gebouwd, mits voldaan wordt aan de volgende regels:

- a. Op een afstand van tenminste 5 m achter de voorgevel van het bijbehorende hoofdgebouw.
- b. Indien het bijbehorend bouwwerk hoger is dan 3,5 m, dan moet het voorzien zijn van een schuin dak, dat voldoet aan de volgende eisen:
 - 1. de dakvoet daarvan is niet hoger dan 3,5 m;
 - 2. de daknok wordt gevormd door twee of meer schuine dakvlakken met een hellingshoek van niet meer dan 55°;
 - 3. de hoogte van de daknok is niet meer dan 5 m en de hoogte daarvan wordt altijd begrensd door de volgende formule: maximale daknokhoogte [m] = (afstand daknok tot de perceelsgrens [m] x 0,47) + 3,5.
- c. Dakterrassen zijn niet toegestaan.

18.2.4 Bijbehorende bouwwerken tenminste 1 m achter de voorgevel

In afwijking van wat er in lid 18.2.3 staat mogen bijbehorende bouwwerken ook worden gebouwd in het gebied tussen 1 en 5 m achter de voorgevel van het bijbehorend hoofdgebouw, mits voldaan wordt aan de volgende eisen:

- a. Het bijbehorend bouwwerk is niet hoger dan:
 - 1. 0,3 m boven de bovenkant van de scheidingsconstructie met de tweede bouwlaag van het hoofdgebouw, en
 - 2. het hoofdgebouw.
- b. Het bijbehorend bouwwerk is niet voorzien van een dakterras, balkon of een andere niet op de grond gelegen buitenruimte.

18.2.5 Andere bouwwerken die geen bijbehorend bouwwerk zijn

Voor het bouwen van bouwwerken die geen bijbehorend bouwwerk zijn, gelden de volgende regels:

- a. De bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 2 m.
- b. In afwijking van wat er onder a staat, mag de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen vóór de voorgevel niet meer bedragen dan 1 m.
- c. De bouwhoogte van overige bouwwerken mag niet meer bedragen dan 4 m.

18.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van artikel 18.2.2 onder b en d en toestaan dat gedeeltelijk een tweede bouwlaag in de vorm van een opbouw wordt gebouwd, mits:

- a. de opbouw geen afbreuk doet aan de ruimtelijke kwaliteit en de bouwvorm van de patiowoning;
- b. de opbouw geen onevenredige afbreuk doet aan de bezonning en privacy van nabijgelegen patiowoningen;
- c. de oppervlakte van de opbouw niet meer is dan 50% van de oppervlakte van de grootte van het hoofdgebouw.

18.4 Specifieke gebruiksregels

Onder het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan wordt in ieder geval verstaan:

- a. het gebruik van een woning voor de huisvesting van meer dan één huishouden;
- b. het gebruik van gronden, gebouwen, bouwwerken en onderkomens voor een seksinrichting en/of escortbedrijf;
- c. het gebruik van vrijstaande bijgebouwen voor bewoning;
- d. de opslag van onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijke bestemming onttrokken goederen en van materialen, emballage en afval, behalve voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik.

18.5 Afwijken van de gebruiksregels

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken:

- a. van artikel 18.1 voor de uitoefening van activiteiten die genoemd worden in de 'lijst van rechtstreeks toelaatbare aan huis gebonden activiteiten' met een bedrijfsvloeroppervlak van meer dan 35 m² of die niet in die lijst genoemd worden, maar naar aard en omvang gelijk te stellen zijn met de in die lijst wel genoemde activiteiten, mits:
 1. de woonfunctie als hoofdfunctie, dat wil zeggen voor minstens 50%, gehandhaafd blijft en het bedrijfsvloeroppervlak nooit meer bedraagt dan 75 m²;
 2. geen onevenredige aantasting van de kwaliteit van de woonomgeving plaatsvindt;
 3. de activiteit voor wat betreft milieuaspecten kan worden ingeschaald in categorie 1 van de milieuzoneringslijst;
 4. een goede verkeersafwikkeling kan worden gewaarborgd en voorzien kan worden in de parkeerbehoefte;
 5. de activiteit geen sterk publieksaantrekkende werking heeft;
 6. de activiteit niet is uitgesloten in de 'lijst van rechtstreeks toelaatbare aan huis gebonden activiteiten';
- b. van artikel 18.1 voor groepsmatige activiteiten, mits:
 1. de woonfunctie als hoofdfunctie, dat wil zeggen voor minstens 50%, gehandhaafd blijft en het bedrijfsvloeroppervlak nooit meer bedraagt dan 75 m²;
 2. de aard, de groepsgrootte en de frequentie niet leiden tot een onevenredige aantasting van de kwaliteit van de woonomgeving;
 3. een goede verkeersafwikkeling kan worden gewaarborgd en voorzien kan worden in de parkeerbehoefte;
- c. van het verbod tot uitoefening van detailhandel als onderdeel van de uitoefening van een aan huis gebonden activiteit, mits:
 1. de detailhandel onderdeel is van de klantgerichte activiteiten ter plaatse;

2. de detailhandel van ondergeschikte aard en een niet-zelfstandig onderdeel is van de totale bedrijfsvoering;
- d. van het verbod een woonhuis te gebruiken voor de huisvesting van meer dan één huishouden om inwoning of kamerbewoning door meer dan 2 personen dan wel de gemeenschappelijke huisvesting van meer dan 4 niet verwante personen toe te staan, mits:
 1. de grootte van de woning daarvoor geschikt is;
 2. voorzien kan worden in de parkeerbehoefte;
 3. de privacy en de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende percelen niet onevenredig worden aangetast.

18.6 Informatieve verwijzing naar andere regels van dit plan

Voor de volledige inhoud zijn alle hoofdstukken en de bijlagen van de regels van belang.

- Direct naar Hoofdstuk 1 Inleidende regels
- Direct naar Hoofdstuk 3 Algemene regels
- Direct naar Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels
- Bijlagen van de regels

Artikel 19 Wonen - Vrijstaand

19.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen - Vrijstaand' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen in de vorm van vrijstaande woonhuizen en daarbij behorende bouwwerken;
- b. alsmede voor horeca, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding horeca, uitsluitend in de categorieën 2 en 3, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'horeca van categorie 4' ook horeca van categorie 4 is toegestaan horeca;
- c. alsmede voor activiteiten, genoemd in de 'lijst van rechtstreeks toelaatbare aan huis gebonden activiteiten' met een bedrijfsvloeroppervlakte van niet meer dan 35 m²;
- d. alsmede voor een bed en breakfast met een overnachtingscapaciteit van niet meer dan 2 kamers en voor niet meer dan 4 personen tegelijk;
- e. alsmede voor bijbehorende waterhuishoudkundige voorzieningen, parkeervoorzieningen, paden, erven en tuinen.

19.2 Bouwregels

19.2.1 Algemeen

Bebouwing mag alleen worden opgericht ten behoeve van de doelen als genoemd in lid 19.1.

19.2.2 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. Hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd.
- b. Per bouwvlak mag niet meer dan één woonhuis worden gebouwd.
- c. De goothoogte en de bouwhoogte mogen niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' is aangegeven.
- d. De breedte van een bouwperceel mag niet minder dan 7 m bedragen.

19.2.3 Bijbehorende bouwwerken tenminste 5 m achter de voorgevel

Bijbehorende bouwwerken mogen worden gebouwd, mits voldaan wordt aan de volgende regels:

- a. Op een afstand van tenminste 5 m achter de voorgevel van het bijbehorend hoofdgebouw.
- b. Indien het bijbehorend bouwwerk hoger is dan 3,5 m, dan moet het voorzien zijn van een schuin dak, dat voldoet aan de volgende eisen:
 - 1. de dakvoet daarvan is niet hoger dan 3,5 m;
 - 2. de daknok wordt gevormd door twee of meer schuine dakvlakken met een hellingshoek van niet meer dan 55°;
 - 3. de hoogte van de daknok is niet meer dan 5 m en de hoogte daarvan wordt altijd begrensd door de volgende formule: maximale daknokhoogte [m] = (afstand daknok tot de perceelsgrens [m] x 0,47) + 3,5.
- c. Dakterrassen zijn alleen toegestaan direct achter en aansluitend aan het hoofdgebouw.

19.2.4 Bijbehorende bouwwerken tenminste 1 m achter de voorgevel

In afwijking van wat er in lid 19.2.3 staat mogen bijbehorende bouwwerken ook worden gebouwd in het gebied tussen 1 en 5 m achter de voorgevel van het bijbehorend hoofdgebouw, mits voldaan wordt aan de volgende eisen:

- a. Het bijbehorende bouwwerk is niet hoger dan:
 - 1. 0,3 m boven de bovenkant van de scheidingsconstructie met de tweede bouwlaag van het hoofdgebouw, en
 - 2. het hoofdgebouw.
- b. Het bijbehorend bouwwerk is niet voorzien van een dakterras, balkon of een andere niet op de grond gelegen buitenruimte.

19.2.5 Andere bouwwerken die geen bijbehorend bouwwerk zijn

Voor het bouwen van bouwwerken die geen bijbehorend bouwwerk zijn, gelden de volgende regels:

- De bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 2 m.
- In afwijking van het bepaalde onder a mag de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen vóór de voorgevellijn niet meer bedragen dan 1 m.
- De bouwhoogte van overige bouwwerken mag niet meer bedragen dan 4 m.

19.2.6 Bebouwingspercentage

a. Het bebouwingspercentage mag per bouwperceel niet meer bedragen dan hieronder is aangegeven:

oppervlakte bouw perceel	bebouwingspercentage
bouw perceel tot en met 300 m ²	55%
bouw perceel van 301 tot en met 400 m ²	55% voor de oppervlakte tot 300 m ² en 30% over de meerdere oppervlakte
bouw perceel van 401 m ² en groter	50% over de oppervlakte tot 400 m ² en 20% over de meerdere oppervlakte

- Naast het bepaalde onder a. geldt dat de gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken buiten het bouwvlak niet meer mag bedragen dan 150 m², met inbegrip van bijbehorende bouwwerken op de bij het bouwperceel behorende gronden met de bestemming 'Tuin'.
- In afwijking van het bepaalde onder b. geldt voor een bouwperceel dat groter is dan 1000 m², dat de in lid b bedoelde gezamenlijke oppervlakte niet meer mag bedragen dan 10% van de oppervlakte van het bouwperceel met een maximum van 200 m².

19.3 Specifieke gebruiksregels

Onder het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan wordt in ieder geval verstaan:

- het gebruik van een woonhuis voor de huisvesting van meer dan één huishouden;
- het gebruik van gronden, gebouwen, bouwwerken en onderkomens ten behoeve van een seksinrichting en/of escortbedrijf;
- het gebruik van vrijstaande bijgebouwen voor bewoning;
- de opslag van onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijke bestemming onttrokken goederen en van materialen, emballage en afval, behoudens voorzover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik.

19.4 Afwijken van de gebruiksregels

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken:

- van het bepaalde in lid 19.1 ten behoeve van de uitoefening van activiteiten die genoemd worden in de 'lijst van rechtstreeks toelaatbare aan huis gebonden activiteiten' met een bedrijfsvloeroppervlak van meer dan 35 m² of die niet in die lijst genoemd worden, maar naar aard en omvang gelijk te stellen zijn met de in die lijst wel genoemde activiteiten, mits:
 - de woonfunctie als hoofdfunctie, dat wil zeggen voor tenminste 50%, gehandhaafd blijft en het bedrijfsvloeroppervlak nooit meer bedraagt dan 75 m²;
 - geen onevenredige aantasting van de kwaliteit van de woonomgeving plaatsvindt;
 - de activiteit voor wat betreft milieuaspecten kan worden ingeschaald in categorie 1 van de milieuzoneringslijst;
 - een goede verkeersafwikkeling kan worden gewaarborgd en voorzien kan worden in de parkeerbehoefte;
 - de activiteit geen sterk publieksaantrekkende werking heeft;
 - de activiteit niet is uitgesloten in de 'lijst van rechtstreeks toelaatbare aan huis gebonden activiteiten';
- van het bepaalde in lid 19.1 ten behoeve van groepsmatige activiteiten, mits:
 - de woonfunctie als hoofdfunctie, dat wil zeggen voor tenminste 50%, gehandhaafd blijft en het bedrijfsvloeroppervlak nooit meer bedraagt dan 75 m²;
 - de aard, de groepsgrootte en de frequentie niet leiden tot een onevenredige aantasting van de kwaliteit van de woonomgeving;

3. een goede verkeersafwikkeling kan worden gewaarborgd en voorzien kan worden in de parkeerbehoefte;
- c. van het verbod tot uitoefening van detailhandel als onderdeel van de uitoefening van een aan huis gebonden activiteit, mits:
 1. de detailhandel onderdeel is van de klantgerichte activiteiten ter plaatse;
 2. de detailhandel van ondergeschikte aard en een niet-zelfstandig onderdeel is van de totale bedrijfsvoering;
- d. van het verbod een woonhuis te gebruiken voor de huisvesting van meer dan één huishouden om inwoning of kamerbewoning door meer dan 2 personen dan wel de gemeenschappelijke huisvesting van meer dan 4 niet verwante personen toe te staan, mits:
 1. de grootte van de woning daarvoor geschikt is;
 2. voorzien kan worden in de parkeerbehoefte;
 3. de privacy en de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende percelen niet onevenredig worden aangetast.

19.5 Informatieve verwijzing naar andere regels van dit plan

Voor de volledige inhoud zijn alle hoofdstukken en de bijlagen van de regels van belang.

- Direct naar Hoofdstuk 1 Inleidende regels
- Direct naar Hoofdstuk 3 Algemene regels
- Direct naar Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels
- Direct naar Bijlagen van de regels

Artikel 20 Wonen - Woongebouwen

20.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen - Woongebouwen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen in de vorm van woongebouwen en daarbij behorende bouwwerken;
- a. alsmede voor wonen in de vorm woonhuizen in tenminste twee-aaneengebouwde vorm en daarbij behorende bouwwerken ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding-rijwoningen';
- b. alsmede voor een onderdoorgang ter plaatse van de aanduiding 'onderdoorgang' met een minimale breedte van 6 meter en maximale hoogte van 2,5 meter.
- c. alsmede voor kantoren, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'kantoren';
- d. alsmede voor detailhandel op de begane grond, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel';
- e. alsmede voor bijbehorende bovengrondse en/of ondergrondse parkeervoorzieningen;
- f. uitsluitend voor bijbehorende parkeervoorzieningen, ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein';
- g. alsmede voor bijbehorende waterhuishoudkundige voorzieningen, paden, erven en tuinen.

20.2 Bouwregels

20.2.1 Algemeen

Bebouwing mag alleen worden opgericht ten behoeve van de doelen als genoemd in lid 20.1.

20.2.2 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. Hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd.
- b. De goothoogte en de bouwhoogte mogen niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' is aangegeven.

20.2.3 Aan- en uitbouwen en bijgebouwen

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

- a. Aan- en uitbouwen en bijgebouwen mogen niet worden gebouwd vóór de naar de weg gekeerde bouwgrens en het denkbeeldig verlengde daarvan.
- b. De goothoogte mag niet meer bedragen dan 3 m.
- c. De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 5 m.

20.2.4 Bouwwerken, geen gebouw zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouw zijnde gelden de volgende regels:

- a. De bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 2 m.
- b. In afwijking van het bepaalde onder lid a mag de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen vóór de naar de weg gekeerde voorgevel en zijgevel niet meer mag bedragen dan 1 m.
- c. De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouw zijnde, mag niet meer bedragen dan 4 m.

20.2.5 Bebouwingspercentage

Het bebouwingspercentage mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage (%)' is aangegeven, met dien verstande dat bij het bepalen van dit bebouwingspercentage de oppervlakte van de bij het woongebouw behorende bestemming 'Tuin' niet wordt meegeteld.

20.3 Specifieke gebruiksregels

Onder het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan wordt in ieder geval verstaan:

- a. het gebruik van een woning voor de huisvesting van meer dan één huishouden;

- b. het gebruik van gronden, gebouwen, bouwwerken en onderkomens ten behoeve van een seksinrichting en/of escortbedrijf;
- c. het gebruik van vrijstaande bijgebouwen voor bewoning;
- d. de opslag van onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijke bestemming onttrokken goederen en van materialen, emballage en afval, behoudens voorzover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik.

20.4 Afwijken van de gebruiksregels

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken:

- a. van het bepaalde in artikel 20.1 en worden toegestaan dat de gebouwen in ondergeschikte mate worden gebruikt voor maatschappelijke voorzieningen ten behoeve van bewoners van deze gebouwen en van bewoners in de omgeving, mits voorzien kan worden in de extra parkeerbehoefte, die deze voorzieningen met zich brengen.
- b. van het bepaalde in artikel 20.1 en detailhandel worden toegestaan, uitsluitend voor zover detailhandel op grond van het voorheen geldende bestemmingsplan mogelijk was en binnen vijf jaar na inwerkingtreding van dit bestemmingsplan een concreet verzoek wordt ingediend om de vestiging van detailhandel mogelijk te maken.

20.5 Informatieve verwijzing naar andere regels van dit plan

Voor de volledige inhoud zijn alle hoofdstukken en de bijlagen van de regels van belang.

- Direct naar Hoofdstuk 1 Inleidende regels
- Direct naar Hoofdstuk 3 Algemene regels
- Direct naar Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels
- Direct naar Bijlagen van de regels

Artikel 21 Wonen - Woonwagenstandplaatsen

21.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen - Woonwagenstandplaatsen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. het innemen van een standplaats met een woonwagen;
- b. bijbehorende waterhuishoudkundige voorzieningen, parkeervoorzieningen, paden, erven en tuinen.

21.2 Bouwregels

Op deze gronden mogen uitsluitend standplaatsen worden ingenomen met woonwagens en mogen daarbij behorende bijgebouwen, zoals bergingen, douche-, toilet-, en wasruimten, alsmede bijbehorende bouwwerken, geen gebouw zijnde, worden gebouwd.

Hiervoor gelden de volgende regels.

21.2.1 Ten aanzien van de standplaatsen

Voor het bouwen van standplaatsen gelden de volgende regels:

- a. Het aantal standplaatsen mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' is aangegeven.
- b. De standplaatsen mogen zich niet bevinden buiten het bouwvlak.
- c. De oppervlakte van een woonwagen mag per standplaats niet meer bedragen dan 100 m².
- d. De bouwhoogte van een woonwagen mag niet meer bedragen dan 6 m.

21.2.2 Ten aanzien van bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouw zijnde

Voor het bouwen van bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouw zijnde gelden de volgende regels:

- a. Een bijgebouw mag niet worden gebouwd buiten het bouwvlak.
- b. De goothoogte respectievelijk de bouwhoogte van een bijgebouw mogen niet meer dan 3,5 respectievelijk 5 m bedragen.
- c. De gezamenlijke oppervlakte van bijgebouwen mag per standplaats niet meer bedragen dan 50 m².
- d. De hoogte van andere bouwwerken, geen gebouw zijnde mag niet meer bedragen dan 4 m, met dien verstande, dat de hoogte van erf- en terreinafscheidingen niet meer mag bedragen dan 2 m.

21.3 Specifieke gebruiksregels

Onder het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan wordt in ieder geval verstaan:

- a. het gebruik van een woonwagen ten behoeve van de huisvesting van meer dan één huishouden;
- a. gebruik van gronden, gebouwen, bouwwerken en onderkomens ten behoeve van een seksinrichting en/of escortbedrijf;
- b. het gebruik van vrijstaande bijgebouwen voor bewoning;
- c. de opslag van onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijke bestemming onttrokken goederen en van materialen, emballage en afval, behoudens voorzover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik.

21.4 Informatieve verwijzing naar andere regels van dit plan

Voor de volledige inhoud zijn alle hoofdstukken en de bijlagen van de regels van belang.

- Direct naar Hoofdstuk 1 Inleidende regels
- Direct naar Hoofdstuk 3 Algemene regels
- Direct naar Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels
- Direct naar Bijlagen van de regels

Artikel 22 Leiding - Gas

22.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Leiding - Gas aangewezen gronden zijn behalve voor de andere daar geldende bestemming(en), tevens bestemd voor een ondergrondse leiding voor het transport van gas met een diameter van ten hoogste 8 inch en een druk van ten hoogste 40 bar met de daarbij behorende belemmeringenstrook.

22.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

- a. in afwijking van hetgeen elders in deze regels is bepaald ten aanzien van het bouwen krachtens de overige bestemmingen mogen op of in deze gronden uitsluitend bouwwerken, geen gebouw zijnde, worden opgericht ten behoeve van de in lid 1 genoemde bestemming met een bouwhoogte van ten hoogste 3 m;
- b. ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mag - met inachtneming van de voor de betrokken bestemming(en) geldende (bouw)regels - uitsluitend worden gebouwd, indien het bouwplan betrekking heeft op vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering.

22.3 Afwijken van de bouwregels

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 22.2 voor het bouwen overeenkomstig de andere daar voorkomende bestemming(en) indien de veiligheid van de betrokken leiding niet wordt geschaad en vooraf schriftelijk advies is ingewonnen bij de betrokken leidingexploitant. Een omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien geen kwetsbare objecten worden toegelaten.

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

22.4.1 Vergunningsplicht

Het is verboden op of in deze gronden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, en werkzaamheden uit te voeren, te doen of te laten uitvoeren die de veiligheid kunnen schaden of de continuïteit van de leiding in gevaar kunnen brengen:

- a. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen en bomen;
- b. het aanleggen van wegen of paden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- c. het indrijven van voorwerpen in de bodem;
- d. het uitvoeren van grondbewerkingen, waartoe worden gerekend afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen, ophogen en aanleggen van drainage;
- e. het aanleggen, vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren;
- f. het permanent opslaan van goederen.

22.4.2 Uitzondering

Het onder 22.4.1. vervatte verbod geldt niet voor de werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden:

- a. die reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan;
- b. die het normale onderhoud ten aanzien van de leiding en belemmeringenstrook of ten aanzien van de functies van de andere voorkomende bestemming(en) betreffen;
- c. die graafwerkzaamheden als bedoeld in de Wet informatie-uitwisseling ondergrondse netten vormen.

22.4.3 Toelaatbaarheid

Een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden als bedoeld in lid 22.4.1 kan worden verleend indien de betreffende werken en/of werkzaamheden niet strijdig zijn met de veiligheid van de leiding en van de bijbehorende belemmeringenstrook.

Alvorens te beslissen omtrent een omgevingsvergunning als bedoeld onder 22.4.1 wordt het advies ingewonnen van de beheerder van de leiding omtrent de vraag of door de voorgenomen werken of werkzaamheden de belangen van de leiding niet onevenredig worden geschaad en welke voorwaarden gesteld dienen te worden om eventuele schade te voorkomen.

22.5 Informatieve verwijzing naar andere regels van dit plan

Voor de volledige inhoud zijn alle hoofdstukken en de bijlagen van de regels van belang.

- Direct naar Hoofdstuk 1 Inleidende regels
- Direct naar Hoofdstuk 3 Algemene regels
- Direct naar Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels
- Direct naar Bijlagen van de regels

Artikel 23 Leiding - Hoogspanningsverbinding

23.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Leiding - Hoogspanningsverbinding' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de aanleg, instandhouding en bescherming van bovengrondse hoogspanningsleidingen.

23.2 Bouwregels

In afwijking van hetgeen elders in deze regels is bepaald ten aanzien van het bouwen krachtens de overige bestemmingen van deze gronden, mogen op of in deze bestemming uitsluitend hoogspanningsmasten en andere bouwwerken ten dienste van bovengrondse hoogspanningsleidingen worden gebouwd.

23.3 Afwijken van de bouwregels

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 23.2 voor het bouwen overeenkomstig de andere daar voorkomende bestemming(en) indien de veiligheid van de betrokken leiding niet wordt geschaad en vooraf schriftelijk advies is ingewonnen bij de betrokken leidingexploitant.

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

23.4.1 Vergunningsplicht

Het is verboden op of in deze gronden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren, te doen of te laten uitvoeren, die de veiligheid kunnen schaden of de continuïteit van de energievoorziening in gevaar kunnen brengen:

- a. het aanbrengen van hoogopgaande beplanting of bomen;
- b. het aanbrengen van bovengrondse constructies, installaties of apparatuur hoger dan 2,5 m;
- c. het opslaan van materialen of stoffen, die het gevaar van brand of explosie kunnen opleveren;
- d. het ophogen, verlagen, afgraven of egaliseren van de bodem, of anderszins wijzigen van maaiveld- of weghoogte;

23.4.2 Uitzondering

Het onder 23.4.1 vervatte verbod geldt niet voor de werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden:

- a. die het normale onderhoud en beheer van de gronden en de leiding betreffen;
- b. die op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan in uitvoering zijn.

23.4.3 Toelaatbaarheid

De werken en werkzaamheden als bedoeld onder 23.4.1 zijn slechts toelaatbaar indien door die werken en werkzaamheden dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen geen onevenredige aantasting van de belangen van de leidingen en/of energievoorziening ontstaat of kan ontstaan.

Alvorens te beslissen omtrent een omgevingsvergunning als bedoeld onder 23.4.1 wordt het advies ingewonnen van de beheerder van de leiding.

23.5 Informatieve verwijzing naar andere regels van dit plan

Voor de volledige inhoud zijn alle hoofdstukken en de bijlagen van de regels van belang.

- Direct naar Hoofdstuk 1 Inleidende regels
- Direct naar Hoofdstuk 3 Algemene regels
- Direct naar Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

- Direct naar Bijlagen van de regels

Artikel 24 Leiding - Riool

24.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Leiding - Riool' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de aanleg, instandhouding en bescherming van ondergrondse riooltransportleidingen.

24.2 Bouwregels

In afwijking van hetgeen elders in deze regels is bepaald ten aanzien van het bouwen krachtens de overige bestemmingen mogen op of in deze gronden uitsluitend bouwwerken worden opgericht tot een bouwhoogte van 3 m ten behoeve van ondergrondse riooltransportleidingen.

24.3 Afwijken van de bouwregels

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 24.2 voor het bouwen overeenkomstig de andere daar voorkomende bestemming(en) indien de veiligheid van de betrokken leiding niet wordt geschaad en vooraf schriftelijk advies is ingewonnen bij de betrokken leidingexploitant.

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

24.4.1 Vergunningsplicht

Het is verboden op of in deze gronden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren, te doen of te laten uitvoeren, die de veiligheid kunnen schaden of de continuïteit van de energievoorziening in gevaar kunnen brengen:

- a. het uitvoeren van graafwerkzaamheden;
- b. het uitvoeren van heiverken of het anderszins indrijven van voorwerpen in de bodem;
- c. het aanbrengen van diepwortelende en/of hoogopgaande beplanting en/of bomen;
- d. het ophogen, verlagen, afgraven of egaliseren van de bodem, of anderszins wijzigen van maaiveld- of weghoogte;
- e. het aanleggen van waterlopen of het vergraven, verruimen of dempen van bestaande waterlopen.

24.4.2 Uitzondering

Het onder 24.4.1 vervatte verbod geldt niet voor de werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden:

- a. die het normale onderhoud en beheer van de gronden en de leiding betreffen;
- b. die op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan in uitvoering zijn.

24.4.3 Toelaatbaarheid

De werken en werkzaamheden als bedoeld onder 24.4.1 zijn slechts toelaatbaar indien door die werken en werkzaamheden dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen geen onevenredige aantasting van de belangen van de leidingen en/of afvalwaterzuivering ontstaat of kan ontstaan.

Alvorens te beslissen omtrent een omgevingsvergunning als bedoeld onder 24.4.1 wordt het advies ingewonnen van de beheerder van de leiding.

24.5 Informatieve verwijzing naar andere regels van dit plan

Voor de volledige inhoud zijn alle hoofdstukken en de bijlagen van de regels van belang.

- Direct naar Hoofdstuk 1 Inleidende regels
- Direct naar Hoofdstuk 3 Algemene regels
- Direct naar Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

- Direct naar Bijlagen van de regels

Artikel 25 Waarde - Beschermd stadsgezicht

25.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Beschermd stadsgezicht' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor het behoud, het herstellen en de bescherming van aanwezige cultuurhistorische, natuurlijke, (historisch-)stedenbouwkundige en (historisch-)architectonische waarden in het kader van het beschermd gemeentelijk stadsgezicht 'Burgemeester van den Elzenlaan en omgeving' (raadsbesluit 19 september 1997).

25.2 Bouwregels

In voorkomend geval in afwijking van hetgeen elders in deze regels is bepaald ten aanzien van het bouwen krachtens de overige bestemmingen gelden op en/of in deze gronden de volgende regels:

- a. Binnen deze bestemming mag uitsluitend worden gebouwd overeenkomstig c.q. aansluitend op de ten tijde van de tervisielegging van het ontwerp van dit plan bestaande
 1. rooilijnen;
 2. goothoogte van gebouwen, en bouwhoogte van gebouwen en bouwwerken, geen gebouw zijnde;
 3. gevelindeling van gebouwen;
 4. voorgevelbreedte van gebouwen;
 5. dakhelling van gebouwen.

25.3 Afwijken van de bouwregels

Met een omgevingsvergunning kan, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de ruimtelijke en functionele karakteristiek van het beschermd stadsgezicht, zoals beschreven in bijlage 3 van de regels, worden afgeweken van het bepaalde in artikel 25.2 onder a voor wat betreft:

- a. de goothoogte van gebouwen, en bouwhoogte van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, alsmede van de voorgevelbreedte van gebouwen, mits de afwijking ten hoogste 10% bedraagt;
- b. de gevelindeling van gebouwen, mits de oorspronkelijke indeling wordt hersteld danwel de oorspronkelijke gevelindeling niet wezenlijk wordt aangetast.

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

25.4.1 Vergunningsplicht

Het is verboden op en/of in de binnen deze bestemming gelegen gronden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werkzaamheden uit te voeren:

- a. het wijzigen van onroerende zaken, geen bouwwerken zijnde, hieronder begrepen straten, wegen, pleinen, bomen, erfafscheidingen-niet zijnde een bouwwerk;
- b. het slopen van bebouwing.

25.4.2 Uitzonderingen

Het in artikel 25.4.1 vervatte verbod geldt niet voor werkzaamheden:

- a. die op het moment van het van kracht worden van het plan reeds legaal in uitvoering waren of legaal konden worden uitgevoerd krachtens een voor dat tijdstip geldende dan wel aangevraagde vergunning;
- b. die het normale gebruik, onderhoud en/of beheer betreffen van de gronden.

25.4.3 Toelaatbaarheid

De in artikel 25.4.1 genoemde vergunning kan slechts worden verleend indien:

- a. geen onevenredige aantasting ontstaat of kan ontstaan van de waarden van het beschermd gemeentelijk stadsgezicht, zoals beschreven in bijlage 3 van de regels;

- b. de gemeentelijke monumentencommissie is gehoord.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 26 Anti-dubbeltelregel

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

Artikel 27 Algemene bouwregels

27.1 Ondergronds bouwen

27.1.1 Ondergrondse bouwwerken

- a. Voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken, geen gebouw zijnde, gelden geen beperkingen behoudens voor zover in deze regels anders is bepaald. Ondergrondse bouwwerken mogen uitsluitend worden gebruikt overeenkomstig het bij de bestemming toegestane gebruik.
- b. Voor het bouwen en gebruiken van ondergrondse gebouwen gelden, behoudens voor zover in deze regels anders is bepaald, de volgende regels:
 1. ondergrondse gebouwen die deels zichtbaar zijn boven het aansluitende, afgewerkte, normale maaiveld, zijn uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak, met uitzondering van ondergeschikte bouwdelen, die ook buiten het bouwvlak zijn toegestaan;
 2. ondergrondse gebouwen die onzichtbaar zijn boven het aansluitende, afgewerkte, normale maaiveld, zijn ook buiten het bouwvlak toegestaan;
 3. in afwijking van het bepaalde onder b.1. en b.2. zijn ondergrondse gebouwen onder en bij woonhuizen uitsluitend toegestaan als kelder of onderbouw onder het woonhuis en onder aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen;
 4. de ondergrondse bouwdiepte van ondergrondse gebouwen bedraagt maximaal 4 meter onder peil;
 5. de oppervlakte van ondergrondse gebouwen wordt meegerekend bij het berekenen van de toegestane bedrijfsvloeroppervlakte en de toegestane verkoopoppervlakte;
 6. de oppervlakte van ondergrondse gebouwen wordt uitsluitend meegerekend bij het toegestane bebouwingspercentage voor zover die gebouwen zichtbaar zijn boven het aansluitende, afgewerkte, normale maaiveld;
 7. de inhoud van ondergrondse gebouwen wordt niet meegerekend bij de toegestane inhoud van een woning voor zover die gebouwen maximaal 0,5 m boven peil zijn gelegen;
 8. ondergrondse gebouwen mogen uitsluitend worden gebruikt overeenkomstig het bij de bestemming toegestane gebruik.

27.1.2 Afwijken van ondergronds bouwen

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 27.1.1 voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken op andere locaties of met een ondergrondse bouwdiepte van maximaal 10 meter onder peil onder de voorwaarden dat:

- de waterhuishouding niet wordt verstoord;
- geen afbreuk wordt gedaan aan archeologische waarden;
- dit niet strijdig is met de belangen verbonden aan de bestemming van de betreffende gronden en de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden niet onevenredig worden aangetast.

27.2 Overschrijding van bouwgrenzen door bouwdelen

27.2.1 Direct toegestane overschrijding van bouwgrenzen

In afwijking van het bepaalde in de bestemmingsregels in Hoofdstuk 2 mag de bouwgrens en/of de bestemmingsgrens van enige bestemming 'Wonen' door bouwdelen worden overschreden. Hiervoor gelden de volgende regels:

- a. Erkers, balkons en luifels van een woonhuis mogen de voorgevellijn met ten hoogste 1,5 m overschrijden, mits:
 1. de afstand van een erker tot de openbare weg of ander openbaar gebied niet minder bedraagt dan 2 m;
 2. de breedte van de erker, luifel of balkon niet meer bedraagt van 50% van de breedte van de voorgevel;
 3. de afstand tot de zijdelingse perceelgrens niet minder bedraagt dan 0,5 m, tenzij twee erkers, luifels of balkons direct aan weerszijden van de zijdelingse perceelgrens worden gebouwd.

- b. Ingangspartijen, balkons en luifels van woongebouwen mogen de voorgevellijn met ten hoogste 1,5 m overschrijden, mits de afstand tot de openbare weg of ander openbaar gebied niet minder bedraagt dan 2 m;
- c. Luifels en balkons van andere hoofdgebouwen dan woongebouwen mogen de bouwgrens met ten hoogste 1 m overschrijden, mits de afstand tot de openbare weg of ander openbaar gebied tenminste 2 m bedraagt.
- d. Ondergeschikte bouwdelen van gebouwen zoals plinten, pilasters, kozijnen, hemelwaterafvoeren, ventilatiekanalen en rookkanalen mogen de bouwgrens met ten hoogste 0,5 m overschrijden.

27.2.2 Afwijken voor overschrijding van bouwgrenzen

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken:

- a. van het bepaalde in lid 27.2.1 sub a.2 en toestaan dat de breedte van de erker, luifel of balkon ten hoogste 75% bedraagt van de voorgevel van het woonhuis.
- b. ten behoeve van andere of ruimere overschrijdingen van de bouwgrens en/of een bestemmingsgrens dan genoemd in lid 27.2.1, mits:
 - 1. de bouwgrens met niet meer dan 2 meter wordt overschreden;
 - 2. de bouwwerken niet lager worden aangebracht dan 4,20 meter boven een rijbaan en 2,20 meter boven ander openbaar gebied en er overigens geen bezwaren bestaan uit het oogpunt van verkeersveiligheid;
 - 3. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en van het straat- en bebouwingsbeeld.

27.3 Parkeervoorzieningen

27.3.1 Medebestemming voor parkeervoorzieningen

De voor:

- Agrarisch
- Gemengd-1
- Gemengd-2
- Gemengd-3
- Gemengd-4
- Groen
- Maatschappelijk
- Maatschappelijk - Begraafplaats
- Sport
- Tuin
- Verkeer
- Verkeer-Verblijf
- Wonen (halfvrijstaand, rijen, patio, vrijstaand, woongebouwen, woonwagenstandplaatsen)

aangewezen gronden zijn, voor zover dit niet reeds is aangegeven, tevens bestemd voor parkeervoorzieningen.

27.3.2 Bouwregels voor parkeervoorzieningen

In aanvulling op wat er geregeld is voor de andere voorkomende bestemmingen gelden de volgende regels;

- a. als de omvang of de bestemming van een gebouw daartoe aanleiding geeft, moet het gebouw en moet de andere bebouwing op het betreffende bouwperceel zodanig worden geplaatst of ingericht, dat voor het parkeren of stallen van auto's voldoende ruimte aanwezig is, op of onder het gebouw dan wel op of onder het onbebouwde gedeelte van het bouwperceel.
- b. de onder a bedoelde ruimte voor het parkeren van auto's moet afmetingen hebben die zijn afgestemd op gangbare personenauto's. Aan deze eisen wordt geacht te zijn voldaan:
 - 1. als de afmetingen van bedoelde parkeerruimten minstens 1,80 m bij 5,00 m en niet meer dan 3,25 m bij 6,00 m bedragen;
 - 2. als de afmetingen van een gereserveerde parkeerruimte voor een gehandicapte - voor zover die

- ruimte niet in de lengterichting aan een trottoir grenst - minstens 3,50 bij 5,00 m bedragen.
- c. als de bestemming van een gebouw aanleiding geeft tot een te verwachten behoefte aan ruimte voor het laden en lossen van goederen, moet het gebouw zodanig worden geplaatst of ingericht, dat in deze behoefte in voldoende mate kan worden voorzien aan, in of onder het gebouw dan wel op of onder het onbebouwde gedeelte van het betreffende bouwperceel.
 - d. het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van wat er onder a staat, mits op andere wijze in de nodige parkeerruimte wordt voorzien.

27.3.3 Beleidsregels voor toepassing normen voldoende parkeervoorzieningen

Van voldoende ruimte voor parkeren of stallen van auto's als bedoeld in lid 27.3.2 sub a is sprake als wordt voldaan aan de door burgemeester en wethouders op 22 augustus 2006 vastgestelde 'parkeernormen voor woonwijken'. Hierbij geldt dat als deze beleidsregels gedurende de planperiode worden gewijzigd of vervangen, rekening wordt gehouden met deze wijziging of vervanging.

27.4 Afwijkende bebouwing

Indien de bestaande bebouwing afwijkt van hetgeen elders in deze regels is toegestaan, dienen in afwijking van die regels, de bestaande afwijkingen voor wat betreft:

- a. goothoogte;
- b. bouwhoogte;
- c. oppervlakte;
- d. inhoud;
- e. afstand tot de as van de weg;
- f. afstand tot de zijdelingse perceelsgrens,

ter plaatse van de afwijking als maximaal toelaatbaar worden aangehouden, mits deze afwijkende maatvoering op legale wijze tot stand is gekomen.

Artikel 28 Algemene aanduidingsregels

28.1 geluidzone - industrie

De gronden ter plaatse van de aanduiding 'geluidzone - industrie' zijn mede bestemd voor geluidzone vanwege het geluidgezoneerde bedrijventerrein Moleneind Landweer Danenhoef. Deze zone is de aanwijzing volgens de Wet Geluidhinder van het gebied rond die terreinen, waarbuiten de geluidsbelasting vanwege die terreinen de waarde van 50 dB(A) niet te boven mag gaan.

Op de gronden ter plaatse van de aanduiding 'geluidzone - industrie' mogen, in voorkomend geval in afwijking van de afzonderlijke bestemmingen, geen nieuwe woningen of andere geluidgevoelige hoofdgebouwen worden opgericht of geluidgevoelige terreinen worden aangelegd of ingericht, tenzij een hogere waarde is vastgesteld vanwege industrielawaai en gebouwd wordt met inachtneming van die hogere waarde.

28.2 wetgevingszone - wijzigingsgebied 1

Burgemeester en wethouders zijn ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone-wijzigingsgebied-1' bevoegd de bestemming 'Groen' te wijzigen in de bestemmingen 'Maatschappelijk', 'Wonen' en 'Tuin' en hiervoor bouwvlakken op te nemen en bouwregels te bepalen. Hiervoor gelden de volgende voorwaarden:

- a. er dient binnen het gebied dat is aangeduid als 'wro-zone-wijzigingsgebied-1' in de parkeerbehoefte te worden voorzien waarbij de geldende parkeernormen in acht worden genomen.
- b. er mogen geen milieuhygiënische belemmeringen zijn.
- c. het aantal woningen past binnen het gemeentelijk woningbouwprogramma en bedraagt maximaal 50.
- d. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 15 meter.
- e. er moet voldaan worden aan het bepaalde in artikel 3.1.6 lid 2 Besluit ruimtelijke ordening (ladder duurzame verstedelijking)

28.3 wetgevingszone - wijzigingsgebied 2

Burgemeester en wethouders zijn ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone-wijzigingsgebied-2' bevoegd de bestemming 'Maatschappelijk' te wijzigen in de bestemmingen 'Maatschappelijk', 'Wonen-Halfvrijstaand', 'Wonen-Rijen', 'Wonen-Patio', 'Wonen-Vrijstaand' en 'Tuin' en hiervoor bouwvlakken op te nemen en bouwregels te bepalen. Hiervoor gelden de volgende voorwaarden:

- a. er dient binnen het gebied dat is aangeduid als 'wro-zone-wijzigingsgebied-2' in de parkeerbehoefte te worden voorzien waarbij de geldende parkeernormen in acht worden genomen.
- b. het aantal woningen past binnen het gemeentelijk woningbouwprogramma en bedraagt maximaal 40.
- c. er mogen geen milieuhygiënische belemmeringen zijn.
- d. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 11 meter.
- e. er moet voldaan worden aan het bepaalde in artikel 3.1.6 lid 2 Besluit ruimtelijke ordening (ladder duurzame verstedelijking)

28.4 wetgevingszone - wijzigingsgebied 3

Burgemeester en wethouders zijn ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone-wijzigingsgebied-3' bevoegd de bestemming 'Gemengd-1' te wijzigen in de bestemmingen 'Wonen-Woongebouwen' en 'Tuin' en hiervoor bouwvlakken op te nemen en bouwregels te bepalen. Hiervoor gelden de volgende voorwaarden:

- a. er dient binnen het gebied dat is aangeduid als 'wro-zone-wijzigingsgebied-3' in de parkeerbehoefte te worden voorzien waarbij de geldende parkeernormen in acht worden genomen.
- b. het aantal woningen past binnen het gemeentelijk woningbouwprogramma en bedraagt maximaal 10.
- c. er mogen geen milieuhygiënische belemmeringen zijn.
- d. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 8 meter.
- e. er moet voldaan worden aan het bepaalde in artikel 3.1.6 lid 2 Besluit ruimtelijke ordening (ladder

duurzame verstedelijking)

Artikel 29 Afwijken van de bouwregels algemeen

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken 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 worden toegestaan dat het beloop of het profiel van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid en/of verkeersintensiteit daartoe aanleiding geeft;
- c. van de regels en worden toegestaan dat het bouwvlak in geringe mate wordt overschreden, indien een meetverschil daartoe aanleiding geeft;
- d. de regels en worden toegestaan dat openbare nutsgebouwtjes, wachthuisjes ten behoeve van het openbaar vervoer, telefooncellen, gebouwtjes ten behoeve van de bediening van kunstwerken, toiletgebouwtjes, en naar aard daarmee gelijk te stellen gebouwtjes worden gebouwd, met dien verstande dat:
 1. de inhoud per gebouwtje niet meer dan 50 m³ mag bedragen;
 2. de bouwhoogte niet meer dan 3,5 m mag bedragen;
- e. de regels ten aanzien van de maximaal toegestane bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouw zijnde, en worden toegestaan dat de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouw zijnde, wordt vergroot:
 1. ten behoeve van kunstwerken, geen gebouw zijnde, tot niet meer dan 15 m;
 2. ten behoeve van waarschuwings- en/of communicatiemasten tot niet meer dan 40 m;
 3. ten behoeve van overige bouwwerken, geen gebouw zijnde, tot niet meer dan 10 m;
- f. de regels ten aanzien van de maximaal toegestane bouwhoogte van gebouwen ten behoeve van een overschrijding van de toegestane bouwhoogte voor plaatselijke verhogingen, zoals liftkokers, lichtkappen en technische ruimten, met dien verstande dat:
 1. de maximum oppervlakte van de vergroting niet meer mag bedragen dan 10% van het betreffende platte dakvlak of de horizontale projectie van het schuine dakvlak;
 2. de overschrijding van de bouwhoogte niet meer bedraagt dan 3 m.

Artikel 30 Algemene wijzigingsregels

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om het plan te wijzigen:

- a. Door de bestemmingsgrenzen, bouwgrenzen, andere grenslijnen en aanduidingen met ten hoogste 15 m te verschuiven, indien een gewijzigde uitvoering van het plan om ruimtelijke, verkeerskundige of technische redenen gewenst is.
- b. Door het onderbrengen van bedrijfsactiviteiten in een andere categorie in de tot het plan behorende milieuzoneringslijst c.q. door het onderbrengen van nieuwe of andere bedrijfsactiviteiten, indien de opgenomen vermelding niet meer juist of volledig is.
- c. Door de met de aanduidingen bedoelde functies als bedoeld in artikel 16.1, 17.1, 19.1 en 20.1 uit de regels te verwijderen en de aanduidingen van de plankaart te halen indien vaststaat dat deze toegestane doeleinden zijn of worden beëindigd.
- d. Ten behoeve van de bouw van telecommunicatiemasten en daarmee vergelijkbare voorzieningen, mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:
 1. wijziging is alleen mogelijk van de bestemmingen 'Groen', 'Verkeer' en 'Verkeer - Verblijf';
 2. de hoogte van bouwwerken mag niet meer zijn dan 50 m;
 3. de omvang van de wijzigingslocatie mag niet meer zijn dan 25 m²;
 4. uit onderzoek moet gebleken zijn, dat plaatsing ter plaatse in het belang van communicatievoorziening noodzakelijk en verantwoord is, waarbij dat onderzoek in ieder geval betrekking moet hebben op:
 - de mogelijkheden van plaatsing van deze voorzieningen op bestaande gebouwen of bouwwerken;
 - de benutting van de mogelijkheden van gemeenschappelijk gebruik door telecommunicatiebedrijven;
 - de inpassing van de mast in landschappelijk en stedenbouwkundig opzicht.

Artikel 31 Overige regels

31.1 Verwijzing naar andere wettelijke regelingen

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

31.2 Regeling toepasselijkheid bouwverordening

De regels van de Bouwverordening ten aanzien van onderwerpen van stedenbouwkundige aard blijven overeenkomstig het gestelde in artikel 9 lid 2 van de Woningwet buiten toepassing, behoudens ten aanzien van de bereikbaarheid van gebouwen voor gehandicapten.

Hoofdstuk 4 Overgangs-en slotregels

Artikel 32 Overgangsrecht

32.1 Overgangsrecht bouwwerken

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

32.2 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 het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.
- d. Het bepaalde onder a is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 33 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan Schadewijk-Oss-2015.

Bijlagen van de regels

Bijlage 1 Lijst van rechtstreeks toelaatbare aan huis gebonden activiteiten

Als rechtstreeks toelaatbare aan huis gebonden activiteiten worden aangemerkt de volgende beroeps- of bedrijfsmatige activiteiten:

	rubriek	aan huis gebonden activiteiten
1	Individuele praktijk voor medische en paramedische dienstverlening	- huisartsenij, - psychologie, - psychiatrie, - fysiotherapie en bewegingsleer, - voedingsleer en voedingsadvies, - mondhygiëne, - tandheelkunde, - logopedie, - orthopedagogie, - verloskunde, - alternatieve geneeswijze, - diergeneeskunde
2	Individuele praktijk voor zakelijke dienstverlening	- notaris, - advocaat, deurwaarder en juridisch adviseur, - accountant en belastingconsulent, - assurantie- en verzekeringsbemiddeling, - exploitatie en handel in onroerende zaken, - hypotheekadviseur en financieel adviseur - tolk/vertaler
3	Vervaardiging en kunstnijverheid in de vorm van een eenmansbedrijf	- (maat)kledingmakerij en kledingverstelbedrijf - hoedenmaker - (muziek)instrumentenmaker - kaarsenmaker - lijstenmaker - vervaardiging munten - vervaardiging sieraden - kunstschilder (met atelier) - fotograaf
4	Individuele praktijk op gebied van advies, ontwerp en onderzoek	- reclame ontwerp - grafisch ontwerp - architectonisch ontwerp - stedenbouwkundig ontwerp - tuin- en landschapsontworp - computerservice en informatietechnologie - maatschappij- en geesteswetenschappelijk onderzoek
5	Kantoor- en opslagfunctie voor bedrijvigheid die elders wordt uitgeoefend	- kantoor-, stallings- en opslagfunctie voor schoonmaakbedrijf, schoorsteenveegbedrijf, klussenbedrijf, bestratingsbedrijf, loodgieter, electriciën, metselaar, glazenwasser (een en ander zonder bewerking of verwerking van stoffen, voorwerpen of materialen) - kantoor-, stallings- en opslagfunctie voor een groothandelsbedrijf en voor internetverkoop (mits zonder klantcontact aan huis)
6	Eenmans-reparatie-/verhuurbedrijf	- uurwerkreparatiebedrijf - goud- en zilverwerkreparatiebedrijf - reparatie van kleine consumentenartikelen (antiek, radio's/tv's/digitale apparatuur) - reparatie van muziekinstrumenten

7	Overige dienstverlening in de vorm van eenmansbedrijven	- kappersbedrijf (met niet meer dan één kappersstoel) - schoonheidsspecialist - manicure - pedicure - hondentrimmer - taxi-/koeriersbedrijf (alleen eigen rijder, ten hoogste één auto) - begrafenisonderneming (niet zijnde een mortuarium) - decorateur - privé-docenten (zoals remedial teachers en individuele muziek-, spraak- en taallessen).
Uitsluitingen. Tot de onder punt 1 tot en met 7 bedoelde rechtstreeks toelaatbare aan huis gebonden activiteiten worden in ieder geval niet gerekend:		- groepsmatige activiteiten, dat wil zeggen het verlenen van diensten en het geven van onderricht en informatie aan 3 of meer personen tegelijk - buitenopslag, dat wil zeggen opslag van goederen buiten gebouwen - opslag van brandgevaarlijke en explosiegevaarlijke stoffen - reparatiebedrijven voor gemotoriseerde voertuigen - detailhandel

Bijlage 2 Milieuzoneringslijst

SBI-2008	nr	OMSCHRIJVING	categorie
10, 11	-	VERVAARDIGING VAN VOEDINGSMIDDELEN EN DRANKEN	
101, 102	0	Slachterijen en overige vleesverwerking:	
101, 102	1	- slachterijen en pluimveeslachterijen	3.2
101	2	- vetsmelterijen	5.2
101	3	- bewerkingsinrichting van darmen en vleesafval	4.2
101	4	- vleeswaren- en vleesconservenfabrieken: p.o. > 1000 m²	3.2
101	5	- vleeswaren- en vleesconservenfabrieken: p.o. ≤ 1000 m²	3.1
101	6	- vleeswaren- en vleesconservenfabrieken: p.o. ≤ 200 m²	3.1
101, 102	7	- loonslachterijen	3.1
108	8	- vervaardiging van snacks en vervaardiging van kant-en-klaar-maaltijden met p.o. < 2.000 m²	3.1
102	0	Visverwerkingsbedrijven:	
102	1	- drogen	5.2
102	2	- conserveren	4.1
102	3	- roken	4.2
102	4	- verwerken anderszins: p.o. > 1000 m²	4.2
102	5	- verwerken anderszins: p.o. ≤ 1000 m²	3.2
102	6	- verwerken anderszins: p.o. ≤ 300 m²	3.1
1031	0	Aardappelprodukten fabrieken:	
1031	1	- vervaardiging van aardappelproducten	4.2
1031	2	- vervaardiging van snacks met p.o. < 2.000 m²	3.1
1032, 1039	0	Groente- en fruitconservenfabrieken:	
1032, 1039	1	- jam	3.2
1032, 1039	2	- groente algemeen	3.2
1032, 1039	3	- met koolsoorten	3.2
1032, 1039	4	- met drogerijen	4.2
1032, 1039	5	- met uienconservering (zoutinleggerij)	4.2
104101	0	Vervaardiging van ruwe plantaardige en dierlijke oliën en vetten:	
104101	1	- p.c. < 250.000 t/j	4.1
104101	2	- p.c. ≥ 250.000 t/j	4.2
104102	0	Raffinage van plantaardige en dierlijke oliën en vetten:	
104102	1	- p.c. < 250.000 t/j	4.1
104102	2	- p.c. ≥ 250.000 t/j	4.2
1042	0	Margarinefabrieken:	
1042	1	- p.c. < 250.000 t/j	4.1
1042	2	- p.c. ≥ 250.000 t/j	4.2
1051	0	Zuivelprodukten fabrieken:	
1051	1	- gedroogde produkten, p.c. ≥ 1,5 t/u	5.1

1051	2	- geconcentreerde produkten, verdamp. cap. ≥ 20 t/u	5.1
1051	3	- melkprodukten fabrieken v.c. < 55.000 t/j	3.2
1051	4	- melkprodukten fabrieken v.c. ≥ 55.000 t/j	4.2
1051	5	- overige zuivelprodukten fabrieken	4.2
1052	1	Consumptie-ijsfabrieken: p.o. > 200 m ²	3.2
1052	2	- consumptie-ijsfabrieken: p.o. ≤ 200 m ²	2
1061	0	Meelfabrieken:	
1061	1	- p.c. ≥ 500 t/u	4.2
1061	2	- p.c. < 500 t/u	4.1
1061		Grutterswarenfabrieken	4.1
1062	0	Zetmeelfabrieken:	
1062	1	- p.c. < 10 t/u	4.1
1062	2	- p.c. ≥ 10 t/u	4.2
1091	0	Veevoerfabrieken:	
1091	1	- destructiebedrijven	5.2
1091	2	- beender-, veren-, vis-, en vleesmeelfabriek	5.2
1091	3	- drogerijen (gras, pulp, groenvoeder, veevoeder) cap. < 10 t/u water	4.2
1091	4	- drogerijen (gras, pulp, groenvoeder, veevoeder) cap. ≥ 10 t/u water	5.2
1091	5	- mengvoeder, p.c. < 100 t/u	4.1
1091	6	- mengvoeder, p.c. ≥ 100 t/u	4.2
1092		Vervaardiging van voer voor huisdieren	4.1
1071	0	Broodfabrieken, brood- en banketbakkerijen:	
1071	1	- v.c. < 7500 kg meel/w week, bij gebruik van charge-ovens	2
1071	2	- v.c. ≥ 7500 kg meel/w week	3.2
1072		Banket, biscuit- en koekfabrieken	3.2
1081	0	Suikerfabrieken:	
1081	1	- v.c. < 2.500 t/j	5.1
1081	2	- v.c. ≥ 2.500 t/j	5.3
10821	0	Verwerking cacaobonen en vervaardiging chocolade- en suikerwerk:	
10821	1	- Cacao- en chocoladefabrieken: p.o. > 2.000 m ²	5.1
10821	2	- cacao- en chocoladefabrieken vervaardigen van chocoladewerken met p.o. < 2.000 m ²	3.2
10821	3	- cacao- en chocoladefabrieken vervaardigen van chocoladewerken met p.o. ≤ 200 m ²	2
10821	4	- Suikerwerkfabrieken met suiker branden	4.2
10821	5	- Suikerwerkfabrieken zonder suiker branden: p.o. > 200 m ²	3.2
10821	6	- suikerwerkfabrieken zonder suiker branden: p.o. ≤ 200 m ²	2
1073		Deegwarenfabrieken	3.1
1083	0	Koffiebranderijen en theepakkerijen:	
1083	1	- koffiebranderijen	5.1
1083	2	- theepakkerijen	3.2
108401		Vervaardiging van azijn, specerijen en kruiden	4.1

1089		Vervaardiging van overige voedingsmiddelen	4.1
1089		Bakkerijgrondstoffenfabrieken	4.1
1089	0	Soep- en soeparomafabrieken:	
1089	1	- zonder poederdrogen	3.2
1089	2	- met poederdrogen	4.2
1089		Bakmeel- en puddingpoederfabrieken	4.1
110101		Destilleerderijen en likeurstokerijen	4.2
110102	0	Vervaardiging van ethylalcohol door gisting:	
110102	1	- p.c. < 5.000 t/j	4.1
110102	2	- p.c. >= 5.000 t/j	4.2
1102 t/m 1104		Vervaardiging van wijn, cider e.d.	2
1105		Bierbrouwerijen	4.2
1106		Mouterijen	4.2
1107		Mineraalwater- en frisdrankfabrieken	3.2
12	-		
12	-	VERWERKING VAN TABAK	
120		Tabakverwerkende industrie	4.1
13	-		
13	-	VERVAARDIGING VAN TEXTIEL	
131		Bewerken en spinnen van textielvezels	3.2
132	0	Weven van textiel:	
132	1	- aantal weefgetouwen < 50	3.2
132	2	- aantal weefgetouwen >= 50	4.2
133		Textielveredelingsbedrijven	3.1
139		Vervaardiging van textielwaren	3.1
1393		Tapijt-, kokos- en vloermattenfabrieken	4.1
139, 143		Vervaardiging van gebreide en gehaakte stoffen en artikelen	3.1
14	-		
14	-	VERVAARDIGING VAN KLEDING; BEREIDEN EN VERVEN VAN BONT	
141		Vervaardiging kleding van leer	3.1
141		Vervaardiging van kleding en -toebehoren (excl. van leer)	2
142, 151		Bereiden en verven van bont; vervaardiging van artikelen van bont	3.1
19	-		
15	-	VERVAARDIGING VAN LEER EN LEDERWAREN (EXCL. KLEDING)	
151, 152		Lederfabrieken	4.2
151		Lederwarenfabrieken (excl. kleding en schoeisel)	3.1
152		Schoenenfabrieken	3.1
	-		
16	-	HOUTINDUSTRIËN VERVAARDIGING ARTIKELEN VAN HOUT, RIET, KURK E.D.	
16101		Houtzagerijen	3.2
16102	0	Houtconserveringsbedrijven:	

16102	1	- met creosootolie	4.1
16102	2	- met zoutoplossingen	3.1
1621		Fineer- en plaatmaterialenfabrieken	3.2
162	0	Timmerwerkfabrieken, vervaardiging overige artikelen van hout	3.2
162	1	Timmerwerkfabrieken, vervaardiging overige artikelen van hout, p.o. < 200 m²	3.1
17	-		
17	-	VERVAARDIGING VAN PAPIER, KARTON EN PAPIER- EN KARTONWAREN	
1711		Vervaardiging van pulp	4.1
1712	0	Papier- en kartonfabrieken:	
1712	1	- p.c. < 3 t/u	3.1
1712	2	- p.c. 3 - 15 t/u	4.1
1712	3	- p.c. >= 15 t/u	4.2
172		Papier- en kartonwarenfabrieken	3.2
17212	0	Golfkartonfabrieken:	
17212	1	- p.c. < 3 t/u	3.2
17212	2	- p.c. >= 3 t/u	4.1
58	-		
58	-	UITGEVERIJEN, DRUKKERIJEN EN REPRODUKTIE VAN OPGENOMEN MEDIA	
1811		Drukkerijen van dagbladen	3.2
1812		Drukkerijen (vlak- en rotatie-diepdrukkerijen)	3.2
18129		Kleine drukkerijen en kopieerinrichtingen	2
1814	A	Grafische afwerking	1
1814	B	Binderijen	2
1813		Grafische reproductie en zetten	2
1814		Overige grafische activiteiten	2
182		Reproductiebedrijven opgenomen media	1
22	-		
22	-	VERVAARDIGING VAN PRODUCTEN VAN RUBBER EN KUNSTSTOF	
221101		Rubberbandenfabrieken	4.2
221102	0	Loopvlakvernieuwingbedrijven:	
221102	1	- vloeropp. < 100 m²	3.1
221102	2	- vloeropp. >= 100 m²	4.1
2219		Rubber-artikelenfabrieken	3.2
222	0	Kunststofverwerkende bedrijven:	
222	1	- zonder fenolharsen	4.1
222	2	- met fenolharsen	4.2
222	3	- productie van verpakkingsmateriaal en assemblage van kunststofbouwmaterialen	3.1
23	-		
23	-	VERVAARDIGING VAN GLAS, AARDEWERK, CEMENT-, KALK- EN GIPSPRODUCTEN	
231	0	Glasfabrieken:	

231	1	- glas en glasprodukten, p.c. < 5.000 t/j	3.2
231	2	- glas en glasprodukten, p.c. >= 5.000 t/j	4.2
231	3	- glasw ol en glasvezels, p.c.< 5.000 t/j	4.2
231	4	- glasw ol en glasvezels, p.c. >= 5.000 t/j	5.1
231		Glasbew erkingsbedrijven	3.1
232, 234	0	Aardew erkfabrieken:	
232, 234	1	- vermogen elektrische ovens totaal < 40 kW	2
232, 234	2	- vermogen elektrische ovens totaal >= 40 kW	3.2
233	A	Baksteen en baksteenelementenfabrieken	4.1
233	B	Dakpannenfabrieken	4.1
2351	0	Cementfabrieken:	
2351	1	- p.c. < 100.000 t/j	5.1
2351	2	- p.c. >= 100.000 t/j	5.3
235201	0	Kalkfabrieken:	
235201	1	- p.c. < 100.000 t/j	4.1
235201	2	- p.c. >= 100.000 t/j	5.1
235202	0	Gipsfabrieken:	
235202	1	- p.c. < 100.000 t/j	4.1
235202	2	- p.c. >= 100.000 t/j	5.1
23611	0	Betonw arenfabrieken:	
23611	1	- zonder persen, triltafels en bekistingtrille	4.1
23611	2	- met persen, triltafels of bekistingtrillers, p.c. < 100 t/d	4.2
23611	3	- met persen, triltafels of bekistingtrillers, p.c. >= 100 t/d	5.2
23612	0	Kalkzandsteenfabrieken:	
23612	1	- p.c. < 100.000 t/j	3.2
23612	2	- p.c. >= 100.000 t/j	4.2
2362		Mineraalgebonden bouw platenfabrieken	3.2
2363, 2364	0	Betonmortelcentrales:	
2363, 2364	1	- p.c. < 100 t/u	3.2
2363, 2364	2	- p.c. >= 100 t/u	4.2
2365, 2369	0	Vervaardiging van produkten van beton, (vezel)cement en gips:	
2365, 2369	1	- p.c. < 100 t/d	3.2
2365, 2369	2	- p.c. >= 100 t/d	4.2
237	0	Natuursteenbew erkingsbedrijven:	
237	1	- zonder breken, zeven en drogen: p.o. > 2.000 m²	3.2
237	2	- zonder breken, zeven en drogen: p.o. <= 2.000 m²	3.1
237	3	- met breken, zeven of drogen, v.c. < 100.000 t/j	4.2
237	4	- met breken, zeven of drogen, v.c. >= 100.000 t/j	5.2
2391		Slijp- en polijstmiddelen fabrieken	3.1
2399	A0	Bitumineuze materialenfabrieken:	
2399	A1	- p.c. < 100 t/u	4.2

2399	A2	- p.c. >= 100 t/u	5.1
2399	B0	Isolatiematerialenfabrieken (excl. glaswol):	
2399	B1	- steenwol, p.c. >= 5.000 t/j	4.2
2399	B2	- overige isolatiematerialen	4.1
2399	C	Minerale produktenfabrieken n.e.g.	3.2
2399	D0	Asfaltcentrales: p.c. < 100 ton/uur	4.1
2399	D1	- asfaltcentrales, p.c. >= 100 ton/uur	4.2
25	-		
25, 31	-	VERVAARD. EN REPARATIE VAN PRODUCTEN VAN METAAL (EXCL. MACH./TRANSPORTMIDD.)	
251, 331	0	Constructiewerkplaatsen	
251, 331	1	- gesloten gebouw	3.2
251, 331	1a	- gesloten gebouw, p.o. < 200 m²	3.1
251, 331	2	- in open lucht, p.o. < 2.000 m²	4.1
251, 331	3	- in open lucht, p.o. >= 2.000 m²	4.2
2529, 3311	0	Tank- en reservoirbouw bedrijven:	
2529, 3311	1	- p.o. < 2.000 m²	4.2
2529, 3311	2	- p.o. >= 2.000 m²	5.1
2521, 2530, 3311		Vervaardiging van verwarmingsketels, radiatoren en stoomketels	4.1
255, 331	A	Stamp-, pers-, dieptrek- en forceerbedrijven	4.1
255, 331	B	Smederijen, lasinrichtingen, bankwerkerijen e.d.	3.2
255, 331	B1	Smederijen, lasinrichtingen, bankwerkerijen e.d., p.o. < 200 m²	3.1
2561, 3311	0	Metaaloppervlaktebehandelingsbedrijven:	
2561, 3311	1	- algemeen	3.2
2561, 3311	10	- stralen	4.1
2561, 3311	11	- metaalharderen	3.2
2561, 3311	12	- lakspuiten en moffelen	3.2
2561, 3311	2	- scoperen (opspuiten van zink)	3.2
2561, 3311	3	- thermisch verzinken	3.2
2561, 3311	4	- thermisch vertinnen	3.2
2561, 3311	5	- mechanische oppervlaktebehandeling (slijpen, polijsten)	3.2
2561, 3311	6	- anodiseren, eloxeren	3.2
2561, 3311	7	- chemische oppervlaktebehandeling	3.2
2561, 3311	8	- emaileren	3.2
2561, 3311	9	- galvaniseren (vernikkelen, verchromen, verzinken, verkoperen ed)	3.2
2562, 3311	1	Overige metaalbewerkende industrie	3.2
2562, 3311	2	Overige metaalbewerkende industrie, in pandig, p.o. < 200 m²	3.1
259, 331	A0	Grofsmederijen, anker- en kettingfabrieken:	
259, 331	A1	- p.o. < 2.000 m²	4.1
259, 331	A2	- p.o. >= 2.000 m²	5.1
259, 331	B	Overige metaalwarenfabrieken n.e.g.	3.2
259, 331	B	Overige metaalwarenfabrieken n.e.g.; in pandig, p.o. < 200 m²	3.1

27, 28, 33	-		
27, 28, 33	-	VERVAARDIGING VAN MACHINES EN APPARATEN	
27, 28, 33	0	Machine- en apparatenfabrieken incl. reparatie:	
27, 28, 33	1	- p.o. < 2.000 m²	3.2
27, 28, 33	2	- p.o. >= 2.000 m²	4.1
28, 33	3	- met proefdraaien verbrandingsmotoren >= 1 MW	4.2
26, 28, 33	-		
26, 28, 33	-	VERVAARDIGING VAN KANTOORMACHINES EN COMPUTERS	
26, 28, 33	A	Kantoormachines- en computerfabrieken incl. reparatie	2
26, 27, 33	-		
26, 33	-	VERVAARDIGING VAN AUDIO-, VIDEO-, TELECOM-APPARATEN EN -BENODIGDH.	
261, 263, 264, 331		Vervaardiging van audio-, video- en telecom-apparatuur e.d. incl. reparatie	3.1
2612		Fabrieken voor gedrukte bedrading	3.1
29	-		
29		VERVAARDIGING VAN AUTO'S, AANHANGWAGENS EN OPLEGGERS	
291	0	Autofabrieken en assemblagebedrijven	
291	1	- p.o. < 10.000 m²	4.1
291	2	- p.o. >= 10.000 m²	4.2
29201		Carrosseriefabrieken	4.1
29202		Aanhangwagen- en opleggerfabrieken	4.1
293		Auto-onderdelenfabrieken	3.2
30	-		
30	-	VERVAARDIGING VAN TRANSPORTMIDDELEN (EXCL. AUTO'S, AANHANGWAGENS)	
301, 3315	0	Scheepsbouw - en reparatiebedrijven:	
301, 3315	1	- houten schepen	3.1
301, 3315	2	- kunststof schepen	3.2
301, 3315	3	- metalen schepen < 25 m	4.1
301, 3315	4	- metalen schepen >= 25m en/of proefdraaien motoren >= 1 MW	5.1
3831		Scheepssloperijen	5.2
302, 317	0	Wagonbouw - en spoorwegwerkplaatsen:	
302, 317	1	- algemeen	3.2
302, 317	2	- met proefdraaien van verbrandingsmotoren >= 1 MW	4.2
303, 3316	0	Vliegtuigbouw en -reparatiebedrijven:	
303, 3316	1	- zonder proefdraaien motoren	4.1
303, 3316	2	- met proefdraaien motoren	5.3
309		Rijwiel- en motorrijwiel fabrieken	3.2
3099		Transportmiddelenindustrie n.e.g.	3.2
31	-		
31	-	VERVAARDIGING VAN MEUBELS EN OVERIGE GOEDEREN N.E.G.	

310	1	Meubelfabrieken	3.2
9524	2	Meubelstofeerderijen b.o. < 200 m²	1
321		Fabricage van munten, sieraden e.d.	2
322		Muziekinstrumentenfabrieken	2
323		Sportartikelenfabrieken	3.1
324		Speelgoedartikelenfabrieken	3.1
32991		Sociale werkvoorziening	2
32999		Vervaardiging van overige goederen n.e.g.	3.1
41, 42, 43	-		
41, 42, 43	-	BOUWNIJVERHEID	
41, 42, 43	0	Bouw bedrijven algemeen: b.o. > 2.000 m²	3.2
41, 42, 43	1	- bouw bedrijven algemeen: b.o. ≤ 2.000 m²	3.1
41, 42, 43	2	Aannemersbedrijven met werkplaats: b.o. > 1000 m²	3.1
41, 42, 43	3	- aannemersbedrijven met werkplaats: b.o. < 1000 m²	2
45, 47	-		
45, 47	-	HANDEL/REPARATIE VAN AUTO'S, MOTORFIETSEN; BENZINESERVICESTATIONS	
451, 452, 454		Handel in auto's en motorfietsen, reparatie- en servicebedrijven	2
451		Handel in vrachtauto's (incl. import en reparatie)	3.2
45204	A	Autoplaatuwerkerijen	3.2
45204	B	Autobekleiderijen	1
45204	C	Autosputinrichtingen	3.1
45205		Autowasserijen	2
453		Handel in auto- en motorfietsonderdelen en -accessoires	2
473	0	Benzineservisestations:	
473	1	- met LPG > 1000 m³/jr	4.1
473	2	- met LPG < 1000 m³/jr	3.1
46	-		
46	-	GROOTHANDEL EN HANDELSBEMIDDELING	
4621	0	Grth in akkerbouw produkten en veevoeders	3.1
4621	1	Grth in akkerbouw produkten en veevoeders met een verwerkingscapaciteit van 500 ton/uur of meer	4.2
4622		Grth in bloemen en planten	2
4623		Grth in levende dieren	3.2
4624		Grth in huiden, vellen en leder	3.1
46217, 4631		Grth in ruwe tabak, groenten, fruit en consumptie-aardappelen	3.1
4632, 4633		Grth in vlees, vleeswaren, zuivelprodukten, eieren, spijssoliën	3.1
4634		Grth in dranken	2
4635		Grth in tabaksprodukten	2
4636		Grth in suiker, chocolade en suikerwerk	2
4637		Grth in koffie, thee, cacao en specerijen	2
4638, 4639		Grth in overige voedings- en genotmiddelen	2

464, 46733		Grth in overige consumentenartikelen	2
46711	0	Grth in vaste brandstoffen:	
46711	1	- klein, lokaal verzorgingsgebied	3.1
46711	2	- kolenterminal, opslag opp. $\geq 2.000 \text{ m}^2$	5.1
46712	0	Grth in vloeibare en gasvormige brandstoffen:	
46712	1	- vloeistoffen, o.c. $< 100.000 \text{ m}^3$	4.1
46712	2	- vloeistoffen, o.c. $\geq 100.000 \text{ m}^3$	5.1
46712	3	- tot vloeistof verdichte gassen	4.2
46713		Grth minerale olieprodukten (excl. brandstoffen)	3.2
46721	0	Grth in metaalertsen:	
46721	1	- opslag opp. $< 2.000 \text{ m}^2$	4.2
46721	2	- opslag opp. $\geq 2.000 \text{ m}^2$	5.2
46722, 46723		Grth in metalen en -halfabrikaten	3.2
4673	0	Grth in hout en bouw materialen:	
4673	1	- algemeen: b.o. $> 2000 \text{ m}^2$	3.1
4673	2	- algemeen: b.o. $\leq 2000 \text{ m}^2$	2
46735	4	zand en grind:	
46735	5	- algemeen: b.o. $> 200 \text{ m}^2$	3.2
46735	6	- algemeen: b.o. $\leq 200 \text{ m}^2$	2
4674	0	Grth in ijzer- en metaalwaren en verw armingsapparatuur:	
4674	1	- algemeen: b.o. $> 2.000 \text{ m}^2$	3.1
4674	2	- algemeen: b.o. $\leq 2.000 \text{ m}^2$	2
46751		Grth in chemische produkten	3.2
4676		Grth in overige intermediaire goederen	2
4677	0	Autosloperijen: b.o. $> 1000 \text{ m}^2$	3.2
4677	1	- autosloperijen: b.o. $\leq 1000 \text{ m}^2$	3.1
4677	0	Overige groothandel in afval en schroot: b.o. $> 1000 \text{ m}^2$	3.2
4677	1	- overige groothandel in afval en schroot: b.o. $\leq 1000 \text{ m}^2$	3.1
466	0	Grth in machines en apparaten:	
466	1	- machines voor de bouw nijverheid	3.2
466	2	- overige	3.1
466, 469		Overige grth (bedrijfsmeubels, emballage, vakbenodigdheden e.d.)	2
47	-		
47	-	REPARATIE T.B.V. PARTICULIEREN	
952		Reparatie t.b.v. particulieren (excl. auto's en motorfietsen)	1
55	-		
55	-	LOGIES-, MAALTIJDEN- EN DRANKENVERSTREKKING	
553, 552		Kampeerterreinen, vakantiecentra, e.d. (met keuken)	3.1
49	-		
53	-	POST EN TELECOMMUNICATIE	
531, 532		Post- en koeriersdiensten	2

77	-	
77	-	VERHUUR VAN TRANSPORTMIDDELEN, MACHINES, ANDERE ROERENDE GOEDEREN
7711		Personenautoverhuurbedrijven 2
7712, 7739		Verhuurbedrijven voor transportmiddelen (excl. personenauto's) 3.1
773		Verhuurbedrijven voor machines en werktuigen 3.1
772		Verhuurbedrijven voor roerende goederen n.e.g. 2
62	-	
62	-	COMPUTERSERVICE- EN INFORMATIETECHNOLOGIE
62	A	Computerservice- en informatietechnologie-bureau's e.d. 1
58, 63	B	Datacentra 2
72	-	
72	-	SPEUR- EN ONTWIKKELINGSWERK
721		Natuurwetenschappelijk speur- en ontwikkelingswerk 2
722		Maatschappij- en geesteswetenschappelijk onderzoek 1

Gebruikte afkortingen en symbolen:

De volgende afkortingen en symbolen worden in de tabellen gebruikt:

- niet van toepassing of niet relevant
- < kleiner dan
- > groter
- = gelijk aan
- cat. categorie
- e.d. en dergelijke
- incl. inclusief
- kl. klasse
- n.e.g. niet elders genoemd
- o.c. opslagcapaciteit
- p.c. productiecapaciteit
- p.o. productieoppervlak
- b.o. bedrijfsoppervlak
- v.c. verwerkingscapaciteit
- u uur
- d dag
- w week
- j jaar
- B bodemverontreiniging
- C continu
- D divers

- L luchtverontreiniging
- Z zonering op basis van de Wet geluidhinder
- R risico (besluit externe veiligheid inrichtingen mogelijk van toepassing)
- V vuurwerkbesluit van toepassing

Bijlage 3 Raadsbesluit 19 september 1997



Gemeenteraad

Behandeld in de raadsvergadering

de dato 19 SEP 1997

☒ akkoord	☐ i.a.
☐ pre-advies	☐ v.k.a.
☐	

Aan de gemeenteraad

Volgnummer 175
afd. W/GB

Aanwijzing als gemeentelijk
beschermd stadsgezicht van
Burgemeester van den Elzenlaan
en omgeving.

Oss, 1 juli 1997

Het gebied Burgemeester van den Elzenlaan en omgeving heeft een belangrijke stedenbouwkundige en architectuur-historische waarde :

- omdat dit het eerste gebied van Oss is, waar een stedenbouwkundig concept aan ten grondslag ligt. Het stratenpatroon van het te beschermen gebied is getekend in 1918. Al besloeg het oorspronkelijke plan een groter gebied dan nu is gerealiseerd, toch is dit originele plan duidelijk te herkennen in het nu te beschermen stratenpatroon. Aan het plan liggen ideeën ten grondslag typerend voor deze tijd en wel de tuindorpgedachte, het buurtidee en een concept waarbij vorm en functies van de straat werden beschreven. Aan woonstraten werd een licht gebogen of geknikte vorm gegeven en de rechte straten werden ontworpen in samenhang met pleinen. Aan de rechte straat werden de gebouwen geplaatst, die een zekere monumentaliteit dienden uit te stralen. Verder is het gebied ontworpen als een buurt. Een buurt heeft een op zichzelf staand karakter en er wonen mensen van eenzelfde sociale klasse. Voor de beter gesitueerden werd zo'n wijk vaak opgezet met een tuindorppachtig karakter. Men spreekt dan van een open bebouwingstypologie. Het gebied Burgemeester van den Elzenlaan en omgeving is gebouwd volgens de principes van een tuindorp.
- vanwege de architectonische kwaliteit en gaafheid van de bebouwing en hun groepering in relatie met de groenvoorziening. Elementen uit diverse stijlperiodes zijn aanwezig. Er is architectuur met invloeden uit de Amsterdamse school, de Delftse school en de Art Déco. Een aantal woningen (15) is reeds geplaatst op de gemeentelijke monumentenlijst en een aantal woningen (5) gaat geplaatst worden.
- vanwege de plaats die het inneemt in het oeuvre van de architect Charles Estourgie. Hij heeft én het stedenbouwkundig plan ontworpen én getekend voor een gedeelte van de bebouwing.

Om het gebied extra aandacht te kunnen schenken bieden wij u hiertoe aan bijgevoegd ontwerpbesluit voor aanwijzing als gemeentelijk beschermd stadsgezicht van Burgemeester van den Elzenlaan en omgeving.

Het voorstel is op 4 september 1997 besproken in de vergadering van de commissie Welzijn c.a.. De commissie heeft ingestemd met het voorstel.

Burgemeester en wethouders van Oss.
De secretaris, De burgemeester,
drs. F. Zantkuijl. drs. W.J.A. Dijkstra.

coll:
gmh9726.01

Aanwijzing als gemeentelijk beschermd stadsgezicht van Burgemeester van den Elzenlaan en omgeving.

De raad van de gemeente Oss;

gezien het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van 1 juli 1997;

gelet op artikel 149 van de Gemeentewet en artikel 15 van de "Monumentenverordening Oss 1996";

overwegende dat het gebied Burgemeester van den Elzenlaan en omgeving van algemeen belang is wegens zijn stedenbouwkundige en architectuur-historische waarde, zoals op de bij dit besluit aangehechte bijlage nader is gemotiveerd;

gehoord de monumentencommissie in haar vergadering van 14 mei 1997;

gehoord de commissie Welzijn c.a. in haar vergadering van 4 september 1997;

besluiten:

Het gebied Burgemeester van den Elzenlaan en omgeving, zoals op aangehechte kaart aangegeven, aan te wijzen als beschermd gemeentelijk stadsgezicht.

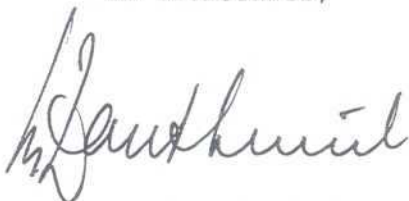
Aldus besloten in de openbare raadsvergadering van 19 september 1997.

De gemeenteraad voornoemd,

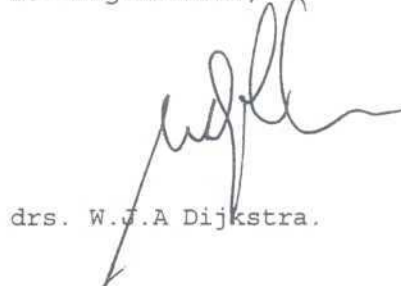
De secretaris,

De burgemeester,

coll:
gmh9719.07



drs. F. Zantkuijl.



drs. W.J.A. Dijkstra.

Bijslage behorende bij besluit tot aanwijzing als gemeentelijk beschermd
stadsgesicht van Burgemeester van den Elzenlaan en omgeving.

REDENGEVENDE OMSCHRIJVING

1 HISTORISCHE PARAGRAAF

1.1. EERSTE PLANMATIGE UITBREIDING OSS

1.1.1. N.V. Ossche Burgerwoningen, Maatschappij tot Exploitatie van
Woonhuizen'

In maart 1917 wordt in Oss de Naamloze Vennootschap 'Ossche Burgerwoningen, Maatschappij tot Exploitatie van Woonhuizen', opgericht. Het doel van deze N.V. is te komen tot het bouwen van middenstandswoningen in een aan te leggen villapark. De N.V. Ossche Burgerwoningen gaat bouwen op aanvraag van de industriëlen. De woningen zijn hoofdzakelijk bestemd voor huisvesting van het hoger- en middenkader van de vlees en boterindustrie van Oss. Het is niet de bedoeling winst te maken op de woningen. Het gebied waar men gaat bouwen is de wijk rondom de tegenwoordige Booglaan. Het ligt precies tegenover de voormalige industriecomplexen van de firma's Hartog en Zwanenberg (exportslagerijen) en wordt hiervan slechts gescheiden door de spoorlijn. Aan de andere kant van het gebied ligt het voormalige bedrijfsterrein van Gebrs. Van den Bergh (watten, kapok en matrassenfabriek). In deze tijd is er grote woningnood en vooral aan middenstandswoningen is een groot gebrek. Van particulier initiatief kan in deze tijd niet veel verwacht worden, omdat de kosten van het bouwen erg hoog zijn. Een woning kopen is veel te duur in vergelijking met het huren van een woning. Commissarissen van deze Naamloze Vennootschap zijn H.F. van den Elzen (burgemeester), P. Baudoin (deurwaarder), S. den Hartog, Th. Wolters en J. Ploegmakers. Aandeelhouders zijn o.a. de firma Gebrs. Van den Bergh, de firma H. Hartog, de N.V. Zwanenberg's Slachterijen, de heren Jacquemard (directeur der gasfabriek), de heer Ploegmakers (fabrikant), de heer Büngener (voorlopig directeur en boekhouder) en heer Carpay (directeur). Het kantoor van de N.V. Ossche Burgerwoningen is ten huize van de H. Hartog's Fabrieken.

1.1.2. Tuindorpkarakter

Het plan van de N.V. Ossche Burgerwoningen is om de bouw te beginnen aan de Stationsweg (nu Spoorlaan). Er wordt veel landbouwgrond aangekocht, zodat men de totale vrijheid heeft over de bouw van het villapark en het aanleggen van de straten. Zo wil men ook voorkomen dat er arbeiderswoningen worden gebouwd. Het villapark moet gebouwd worden volgens de principes van een tuindorp. Veel plantsoen, groen en weinig huizen. De huizen zullen worden gebouwd met ruime tuinen voor en achter de woningen. Men gaat uit van 15-20 meter tuin achter het huis en een voortuin van ca. 5 meter, afgescheiden door een hekwerk of haag. De straten zullen breed worden aangelegd en beplant met bomen.

1.1.3. Architect Charles Estourgie

Een van de architecten die benaderd wordt door de N.V. is Estourgie. Charles Estourgie is geboren in Amsterdam in 1884 en gestorven in Nijmegen in 1950. Hij was een leerling van Eduard Cuypers, die weer een neef was van Pierre Cuypers. Estourgie is door Frans Jurgens naar Nijmegen gehaald voor het ontwerpen van het landhuis Heyendaal. In Oss heeft Estourgie voor de margarinefabriek Jurgens en voor de vleesverwerkende fabriek Hartog als architect gewerkt. Vanaf de eerste bijeenkomsten van de N.V. Ossche Burgerwoningen wordt er gesproken over de architect Charles Estourgie. Estourgie wordt gevraagd plannen te ontwerpen voor een paar stukken grond. Hiervoor krijgt hij niets betaald. Ook wordt hem gevraagd een grondplan, dat wil zeggen een plattegrond, voor het villapark te maken.

1.1.4. Estourgie, Bonsel, Van de Berg en Oscar Leeuw

Naast Estourgie wordt nog een drietal architecten benaderd om een schetsontwerp te maken voor het villapark, waaronder Bonsel, Van de Berg en Oscar Leeuw. Estourgie is in het voordeel omdat hij, althans zo staat het in de notulen van de N.V. Ossche Burgerwoningen, het 'Uitbreidingsplan van de Gemeente Oss' kent (zie hierna onder 1.1.5.). Dit 'Uitbreidingsplan' van 1918 is echter van de hand van Estourgie zelf. Dat hij het plan kent is zwak uitgedrukt aangezien hij het zelf ontworpen heeft. Omdat Bonsel en Van de Berg geen inzage hadden gehad in dit 'Uitbreidingsplan van de gemeente', hadden zij geen rekening gehouden met een eventueel nieuw te plaatsen stationsgebouw. Estourgie, die zelf had getekend voor het 'Uitbreidingsplan' had hier wel rekening mee gehouden. De drie architecten Estourgie, Bonsel en Van de Berg worden uitgenodigd om hun plannen te verdedigen. Over Oscar Leeuw wordt niet meer gesproken. Estourgie's villaparkplan (zie hierna onder 1.1.6.), wordt met een nipte meerderheid aangenomen. Het is dan 1918.

1.1.5. 'Uitbreidingsplan der Gemeente Oss', niet uitgevoerd

Artikel 28 van de Woningwet bepaalde dat grotere of sterk groeiende gemeenten een 'Plan van Uitbreiding' (zogenaamd 'stratenplan') dienden op te stellen. Gemeenten met meer dan 10.000 inwoners moesten de uitbreiding van hun stad voorbereiden door plannen te maken waarin wegen, straten, pleinen, kanalen en dergelijke, nauwkeurig werden weergegeven. Het wettelijk voorschrift tot dit samenstellen leidde in veel gemeenten tot het aantrekken van stedenbouwkundigen, architecten of ingenieurs. In Oss wordt door de gemeente de architect Charles Estourgie aangetrokken die in 1918 een 'Uitbreidingsplan' presenteert, dat in 1919 in de krant 'Stad Oss' wordt gepubliceerd. Het 'Uitbreidingsplan' dat hij voor de gemeente maakt bevat de volgende ideeën. Er moet een ringbanenstelsel komen rondom de totale bebouwing. De haven wordt in het noordwesten gesitueerd. Het stationsgebouw wordt iets verplaatst naar het oosten en vóór dit nieuwe stationsgebouw wordt een halfronde ruimte geprojecteerd (tegenwoordige Booglaan). Vanuit dit station wordt een nieuwe hoofdweg aangelegd naar De Heuvel en verder over de Varkensmarkt naar Lithoyen. Op De Heuvel komt een nieuw gemeentehuis, onder ontwerp van Estourgie zelf. Het 'Uitbreidingsplan' is niet uitgevoerd vanwege te hoge kosten. Ten tijde van het 'Uitbreidingsplan' is hij ook doende plannen te ontwerpen voor de N.V. Ossche Burgerwoningen. Estourgie is door deze N.V. gevraagd om én een plan voor het villapark te ontwikkelen én een aantal woningen te ontwerpen. Zijn

opdrachten in Oss waren op dat moment dus velerlei. Of en hoe beide plannen elkaar beïnvloed hebben is niet meer te achterhalen.

1.1.6. Villaparkplan van Estourgie, gedeeltelijk uitgevoerd

Vanuit een halfcirkelvormige boog, waarin het nieuwe stationsgebouw gepland is, wordt een stelsel van wegen aangelegd. Centrale as op het stationsgebouw is een brede rechte straat, die halverwege door een brede dwarsstraat wordt gekruist. Vanuit de halfcirkelvormige boog ontspringen er links en rechts van de centrale as, symmetrisch, twee smallere wegen met een bochtig verloop. Deze bochtige straten buigen zich op het eind naar elkaar toe om weer samen te komen op de brede centrale as. Het plan biedt plaats aan plusminus 106 woningen.

1.1.7. Financiering

De N.V. Ossche Burgerwoningen probeert, nu er iets op papier gepresenteerd kan worden, de financiering rond te krijgen. Ze gaan met hun plan naar Jurgens. Deze wil wel over de brug komen als andere firma's bijvoorbeeld Van de Bergh, Hartog en Zwanenberg, dit ook doen. Bij banken worden er leningen gesloten en er worden subsidies aangevraagd bij rijk en gemeente. In mei 1918 is de geld kwestie, die de moeilijkste was, opgelost ook al is dit maar voor even. Later zijn er opnieuw financieringsproblemen. De N.V. Ossche Burgerwoningen maakt dan een nieuwe ronde langs de bedrijven om geld los te krijgen. Hartog en Zwanenberg betalen niet genoeg en daardoor Jurgens ook niet meer. Het Rijk stelt vervolgens ook geen geld meer beschikbaar. De N.V. Ossche Burgerwoningen vindt dat de gemeente mee moet betalen aan de wegen. Estourgie heeft een kostenberekening gemaakt voor het totale wegennet, en voor iedere straat afzonderlijk. De gemeente voelt er niet zoveel voor om mee te betalen aan dit wegennet.

De N.V. beraadt zich ondertussen over de grondprijs bij eventuele verkoop van de grond. Zover komt het echter niet en de bouw gaat toch van start.

1.1.8. Eerste bouwfase 1918/1919

De eerste bouwfase omvat de huizen van de Dr. Hermanslaan 232 (vernoemd naar Dr. Cornelius Rudolphus Hermans, bekend geschiedschrijver en 'archeoloog', die leefde van 1805-1869).

Estourgie wordt gevraagd een begroting te maken voor 15 huizen. Bonsel en Van de Bergh zullen ook gevraagd worden voor een blok. De begroting van Estourgie's 15 huizen valt tegen, omdat de huizen rond f. 10.000, /woning liggen, voor deze tijd een fors bedrag. Het Nationale Steuncomité betaalde voor een zeer groot deel mee aan de financiering van de te realiseren woningen, maar zij stelden wel een aantal eisen. De bouwkosten mochten de grens van f. 10.000, /woning niet overschrijden en de inhoud was ook gelimiteerd. Deze mocht niet boven 450 m³ uitkomen. Estourgie bezuinigt op zijn plan en plaatst vier blokken van vier woningen aan elkaar. Daardoor wordt het oorspronkelijke idee van 15 woningen uitgebreid naar 16 woningen. Badkamer en watercloset, in die tijd een luxe, blijven er in. De woningen grenzen aan het terrein van de Gebrs. van de Bergh. Ingenieursbureau Jacquemard plaatst de watertoren met installatie. Deze watertoren die alleen het villapark van water voorzag, stond in de achtertuin van het perceel Spoorlaan 76/Dr. Hermanslaan 2. De 16 huizen worden in augustus/september 1919 opgeleverd. De toewijzing aan de toekomstige bewoners wordt

geregeld via een loting. Firma Jurgens wenst vijf woningen te hebben voor zijn personeel, Zwanenberg twee, Hartog twee, Gebrs. Van de Bergh twee en vijf woningen worden verhuurd aan particulieren.

1.1.9. Tweede bouwfase 1920

De tweede bouwfase omvat de huizen Dr. Hermanslaan 35 en Dr. van der Steenlaan 13. (De Dr. van der Steenlaan is vernoemd naar Dr. Adrianus van der Steen, arts en tweemaal burgemeester van Oss, namelijk van 1844-1850 en van 1865-1871.)

De vier woningen worden aanbesteed in februari 1920. De architect is wederom Estourgie, vooral omdat deze vertrouwd is met de onderhandelingen die met het Nationale Steuncomité gevoerd moeten worden. Het Nationale Steuncomité blijkt echter voor deze huizen niet meer de subsidieverlener. Rijkssubsidie wordt verleend door het Ministerie van Arbeid en de Gezondheidscommissie verleent de gemeentelijke subsidie.

In het najaar van 1920 worden de eerste bomen geplant.

1.1.10. Derde fase, nooit gerealiseerd

De N.V. Ossche Burgerwoningen vindt het tijd worden voor andere architecten. Men voelt een morele verplichting tegenover de architecten Van de Berg en Bonsel vanwege de schetsopdracht voor het grondplan. De uiteindelijke opdracht hiervoor was naar Estourgie gegaan. Naast deze Van de Berg en Bonsel worden ook twee Osse architecten, Ibes en Zwanikken, benaderd om een plan in te dienen voor 30 middenstandswoningen. Ze dienen rekening te houden met wat er al staat. De vier architecten stellen samen een plan op en komen tot zes typen woningen. Type A en C zijn blokken van acht woningen, type B vier woningen, type D zes woningen, type E een woning en type G drie woningen. Een drukke correspondentie volgt tussen enerzijds de architectencombinatie Ibes & Zwanikken, Van de Berg, Bonsel en de N.V. Ossche Burgerwoningen en anderzijds de gemeente en rijk. Deze correspondentie gaat vooral over het wel of niet verstrekken van de subsidies. Het ministerie schrijft in december 1921 dat de woningen te duur zijn, te groot zijn en dat het architectenhonorarium te hoog is. Vervolgens wordt het stil rondom het plan. Het is nooit uitgevoerd.

1.2. NIETPLANMATIGE BEBOUWING, 1922-1940

Vanaf 1922 tot aan de Tweede Wereldoorlog wordt er verder gebouwd in het villapark, maar niet meer volgens een vooropgezet plan. De N.V. Ossche Burgerwoningen is niet meer de opdrachtgever voor de bouw. Het zijn particulieren die voor zichzelf een woning laten bouwen. De zuidzijde wordt het eerst bebouwd en later gaat men naar het noorden uitbreiden. Men bouwt via de Spoorlaan en de Booglaan naar de Burgemeester van den Elzenlaan (vernoemd naar Burgemeester H.F. van den Elzen, burgemeester van 1910-1932). Villa's, die helemaal vrij staan worden afgewisseld met riante dubbele woonhuizen. Deze woningen zijn allen groter van schaal dan de eerdere volgens plan gebouwde woningen. Ze zijn omgeven door tuinen. Ondanks de verscheidenheid zit er een eenheid in. Veel woningen worden gebouwd door de aannemers/architectenonderneming De Reus.

In 1927 zijn 21 huizen van de N.V. Ossche Burgerwoningen en negen huizen van derden aangesloten op de waterinstallatie met watertoren.

In 1935 worden alle huizen aangesloten op de gemeentelijke waterleiding.

1.3. BEWONINGSGESCHIEDENIS

In de beginjaren twintig was alleen de tegenwoordige Dr. Hermanslaan bebouwd en een klein gedeelte van de Spoorlaan. De Dr. Hermanslaan heette nog niet zo, de naamgeving vond plaats in 1935, maar werd simpelweg aangeduid met Het Villapark. Het was in feite de enige straat. Post geadresseerd met de juiste naam en met als adres Het Villapark werd goed bezorgd.

Er circuleren in deze wijk nogal veel dezelfde namen. Enkele daarvan komen ook nu nog voor.

Hes woonde op nummer 26 van de Dr. Hermanslaan, maar gaf ook opdracht tot het bouwen van Dr. Hermanslaan 1. Steemers woonde aan de Dr. van der Steenlaan 3 en gaf opdracht tot het bouwen van Booglaan 9. Jacquemard, die de watervoorziening voor het villapark had aangelegd, woonde op Booglaan 7. De namen Zwanenberg, Hartog en De Reus komen verder een aantal keren voor. De Reus is opdrachtgever en architect tegelijkertijd op Burgemeester van den Elzenlaan 6 en Goudmijnstraat 20-22. Een lid van deze familie woonde aan de Dr. Hermanslaan 11. Er hebben veel joodse mensen in deze wijk gewoond. Velen zijn na de oorlog niet meer teruggekomen.

2. BESCHRIJVING IN HOOFDLIJNEN

2.1. BEGRENZING

Het te beschermen gemeentelijk stadsgezicht omvat globaal het gebied Booglaan, Dr. Hermanslaan en Burgemeester van den Elzenlaan. Het gebied wordt ten zuiden begrensd door de spoorlijn, ten westen door het voormalige industriecomplex van de Gebrs. van den Bergh (het Bergoss terrein), ten oosten door de achterzijde van de percelen van de Burgemeester van den Elzenlaan en ten noorden door de Goudmijnstraat.

Het beschermd stadsgezicht betreft de panden Spoorlaan 76-84, Booglaan 1, 5-9 en 2, Dr. Hermanslaan 1-11 en 2-36, Dr. van der Steenlaan 1-3, Goudmijnstraat 20-22, Burgemeester van den Elzenlaan 1-17 en 2-12. De precieze begrenzing wordt aangegeven op bijgevoegde kaart. Op bijgevoegde lijst zijn de monumenten en beeldbepalende panden aangegeven.

2.2. PLATTEGROND

De plattegrond van dit stadsgezicht bestaat uit de tegen het spoor gelegen halfcirkelvormige Booglaan. Centrale as is de Burgemeester van den Elzenlaan. Vanuit de halve cirkel, links van de centrale as, ontspringt de Dr. Hermanslaan, die met een aantal knikken verloopt. Oorspronkelijk was er ook rechts van de centrale as een straat gepland met hetzelfde verloop als de Dr. Hermanslaan, in spiegelbeeld, maar zo is het plan nooit uitgevoerd. De dwarsstraat, de Dr. van der Steenlaan, snijdt de Burgemeester van den Elzenlaan niet kaarsrecht en is smaller uitgevoerd dan gepland. De wijk is opgezet als een tuinwijk met veel groen.

2.3. BEBOUWING

2.3.1. Dr. Hermanslaan

De eerste bebouwing vond plaats aan de westzijde van de Dr. Hermanslaan. Hier zijn in 1918/1919 vier blokken van vier woningen gebouwd (nummers 2-32). In 1920 zijn aan de oostzijde (Dr. Hermanslaan nummer 3-5 en Dr. van der Steenlaan 1-3) twee blokken van twee woningen gebouwd. Deze woningen zijn in dezelfde stijl gebouwd, maar zijn soberder uitgevoerd. De architect is Charles Estourgie. Van de vier woonblokken aan de westzijde is het eerste en laatste woningblok hetzelfde. Ondanks verschillen in uitwerking is er een uniforme structuur ontstaan. Alle woningblokken hebben topgevels, die variëren in aantal en vorm. Er zijn bakstenen topgevels, topgevels met een houten omlijsting en er zijn topgevels die een houten betimmering hebben. Enkele woningen zijn gedeeltelijk bepleisterd (Dr. Hermanslaan 3-5). De woningen aan de westzijde vertonen Amsterdamse school invloeden. Zo is er een rijke baksteenversiering (versierde strekken en baksteenmozaïek) en naast de topgevels zijn torenachtigehoekige uitbouwsels. Het zijn kleine buiten of voorstadshuizen, in landelijke stijl gebouwd (cottagestijl). De huizen zijn niet erg hoog, het zijn blokken van één en twee lagen en zij worden gedekt door zadeldaken en mansardedaken, soms met wolfeind. Een latere, goed aansluitende toevoeging, is een tweelaags gemeentelijk woonhuis met banden van lichtere steen op de eerste verdieping, afgesloten met een mansardedak (het dubbele woonhuis Dr. Hermanslaan 7-9, architect A. van de Bosch, bouwjaar 1926. Hogere bebouwing vindt men aan het begin

en einde van de straat. Het vrijstaande huis aan het begin van de straat (Dr. Hermanslaan 1, architect A. van de Bosch, bouwjaar 1927) vindt wat hoogte en bouwmassa betreft aansluiting bij de villa's aan de Booglaan (Booglaan 2), Burgemeester van den Elzenlaan en Spoorlaan. Het is een tweelaags bouwwerk, gedekt door een schilddak met overstek. Alle huizen hebben, behalve achtertuinen ook voortuinen. Deze zijn afgescheiden met hekwerken of hagen en zijn rijk beplant. De straat is vrij smal en heeft een bochtig verloop. De architectuur is kleinschalig, gaaf en zorgvuldig vormgegeven.

2.3.2. Booglaan

Op de zichtas van de Burgemeester van den Elzenlaan ligt een dubbel woonhuis met ieder vijf convexe erkers onder een samengesteld schilddak (Booglaan 57 onder architectuur van De Reus, 1927). De plattegrond van de halve boogvorm is op het eerste gezicht verdeeld in drie percelen, feitelijk staan er vijf woningen op. Er is een ruime zij en achtertuin behorende bij Booglaan 1, samengesteld schilddak met (imitatie)lei (aannemer/architect De Reus, 1927) en deze villa is verbonden met het pand Spoorlaan 84.

2.3.3. Spoorlaan

Art Déco invloeden zijn te zien bij een aantal dubbele woonhuizen aan de Spoorlaan. De plaatsing van de ramen met roedenindeling, de erkers met balkon en de gedeelde dakkapel met een soortgelijke roedenindeling (Spoorlaan 80-82, aannemer De Reus, 1926), zorgen voor een decoratief geometrisch lijnenspel. De dekking is met een samengesteld (schild en zadel) dak. Een ruime voor-, zij- en achtertuin loopt rondom nummer 82 door tot in de Booglaan/Dr. Hermanslaan. Eveneens symmetrisch van opzet is het dubbele woonhuis (Spoorlaan 76-78, aannemer/architect Jetten, 1922) met twee frontons en een plat dak met schild tussen de topgevels.

2.3.4. Burgemeester van den Elzenlaan

Aan het begin van de straat is men begonnen met bouwen (Burgemeester van den Elzenlaan 2, aannemer/architect Van Trier, bouwjaar 1927). Deze architectuur sluit goed aan, wat dakvorm en bouwhoogte betreft, bij de huizen van de Booglaan en Dr. Hermanslaan 1. Vervolgens zijn er een aantal villa's neergezet met steile zadeldaken, soms haaks op elkaar. Een aantal ervan zijn gaaf (Burgemeester van den Elzenlaan 4 en 7 resp. aannemers/architecten Mulders, 1936 en Paping, 1937). De woningen zijn ruim geperceleerd en zijn omgeven door voor-, zij- en achtertuinen. De straat is vrij breed en recht, de architectuur grootschalig.

2.3.5. Burgemeester van den Elzenlaan/Dr. Hermanslaan/Goudmijnstraat

Dieper in de straat valt op dat er een aantal villa's en woonblokken schuil gaat onder een opvallend groot dakvlak. Deze woningen, die elementen van de Delftse school in zich hebben, zijn gedekt met een schilddak met minder steile voet en hebben een fors overstek. De Delftse school wordt gekenmerkt door een sobere traditionele architectuur, het gebruik van baksteen en markante daken. (Burgemeester van den Elzenlaan 10, aannemer/architect De Reus, 1937) (Burgemeester van den Elzenlaan 11-13) (Dr. Hermanslaan 34-36) (Goudmijnstraat 20-22, aannemer/architect De Reus, 1939). Inspiratiebron is de landelijke

bouwkunst. Een dubbel woonhuis (Dr. Hermanslaan 11/Burgemeester van den Elzenlaan 12) verbindt de twee straten met elkaar. Het is een tweelaags bouwwerk met een weinig uitkragende daklijst en zadeldaken evenwijdig aan de richting van beide straten en de dwarsstraat.

Een rechthoekig parkje met afgeronde hoeken ligt op de kruising van de wegen Goudmijnstraat, Dr. Hermanslaan en Burgemeester van den Elzenlaan.

3. REDENEN VOOR AANWIJZING TOT TE BESCHERMEN GEBIED

3.1. STEDENBOUWKUNDIGE en ARCHITECTUUR HISTORISCHE WAARDEN

3.1.1. Het 'Booglaangebied' heeft een belangrijke waarde, omdat dit het eerste gebied van Oss is, waar een stedenbouwkundig concept aan ten grondslag ligt.

Het stratenpatroon van het te beschermen gebied is getekend in 1918. Al besloeg het oorspronkelijke plan een groter gebied dan nu is gerealiseerd, toch is dit originele plan duidelijk te herkennen in het nu te beschermen stratenpatroon. Aan het plan liggen ideeën ten grondslag typerend voor deze tijd en wel de **tuindorpgedachte**, het **buurtidee** en een concept waarbij **vorm en functies van de straat werden beschreven**. Aan woonstraten werd een licht gebogen of geknikte vorm gegeven en de rechte straten werden ontworpen in samenhang met pleinen. Aan de rechte straat werden de gebouwen geplaatst, die een zekere monumentaliteit dienden uit te stralen. Verder is het gebied ontworpen als een **buurt**. Een buurt heeft een op zichzelf staand karakter en er wonen mensen van eenzelfde sociale klasse. Voor de beter gesitueerden werd zo'n wijk vaak opgezet met een **tuindorppachtig** karakter. Men spreekt dan van een **open bebouwingstypologie**. Het Booglaangebied is gebouwd volgens de principes van een tuindorp.

3.1.2. Het gebied heeft een belangrijke waarde, vanwege de architectonische kwaliteit en gaafheid van de bebouwing en hun groepering in relatie met de groenvoorziening.

Elementen uit diverse stijlperiodes zijn aanwezig. Er is architectuur met invloeden uit de Amsterdamse school, de Delftse school en de Art Déco. Een aantal woningen (15) is reeds geplaatst op de gemeentelijke monumentenlijst en een aantal woningen (5) gaat geplaatst worden.

3.1.3. Het gebied heeft een belangrijke waarde vanwege de plaats die het inneemt in het oeuvre van de architect Charles Estourgie.

Hij heeft én het stedenbouwkundig plan ontworpen én getekend voor een gedeelte van de bebouwing.

'TE BESCHERMEN STADSGEZICHT BURGEMEESTER VAN DEN
ELZENLAAN e.o.'

LIJST

Deze lijst bevat een overzicht van:
reeds geplaatste gemeentelijke monumenten
te plaatsen gemeentelijke monumenten
beeldbepalende panden

* panden opgenomen in het Monumenten Inventarisatie Project (MIP)

Booglaan

Booglaan	1	te plaatsen als gemeentelijk monument *
Booglaan	5	te plaatsen als gemeentelijk monument *
Booglaan	7	te plaatsen als gemeentelijk monument *
Booglaan	9	beeldbepalend
Booglaan	2	beeldbepalend *

Burgemeester van den Elzenlaan

Burgemeester van den Elzenlaan	7	beeldbepalend *
Burgemeester van den Elzenlaan	11	beeldbepalend *
Burgemeester van den Elzenlaan	13	beeldbepalend *
Burgemeester van den Elzenlaan	2	beeldbepalend *
Burgemeester van den Elzenlaan	4	beeldbepalend *
Burgemeester van den Elzenlaan	6	beeldbepalend
Burgemeester van den Elzenlaan	10	beeldbepalend *
Burgemeester van den Elzenlaan	12	beeldbepalend

Goudmijnstraat

Goudmijnstraat	20	beeldbepalend *
Goudmijnstraat	22	beeldbepalend *

Dr. Hermanslaan

Dr. Hermanslaan	1	beeldbepalend *
Dr. Hermanslaan	3	beeldbepalend *
Dr. Hermanslaan	5	beeldbepalend *
Dr. Hermanslaan	7	beeldbepalend *
Dr. Hermanslaan	9	beeldbepalend *
Dr. Hermanslaan	11	beeldbepalend
Dr. Hermanslaan	2	reeds gemeentelijk monument *
Dr. Hermanslaan	4	reeds gemeentelijk monument *
Dr. Hermanslaan	6	reeds gemeentelijk monument *
Dr. Hermanslaan	8	reeds gemeentelijk monument *
Dr. Hermanslaan	10	reeds gemeentelijk monument *
Dr. Hermanslaan	12	reeds gemeentelijk monument *
Dr. Hermanslaan	14	reeds gemeentelijk monument *
Dr. Hermanslaan	16	reeds gemeentelijk monument *
Dr. Hermanslaan	18	reeds gemeentelijk monument *
Dr. Hermanslaan	20	beeldbepalend *
Dr. Hermanslaan	22	reeds gemeentelijk monument *
Dr. Hermanslaan	24	reeds gemeentelijk monument *
Dr. Hermanslaan	26	reeds gemeentelijk monument *
Dr. Hermanslaan	28	reeds gemeentelijk monument *
Dr. Hermanslaan	30	reeds gemeentelijk monument *
Dr. Hermanslaan	32	reeds gemeentelijk monument *
Dr. Hermanslaan	34	beeldbepalend *

Dr. Hermanslaan 36 beeldbepalend *

Spoorlaan

Spoorlaan	76	beeldbepalend *
Spoorlaan	78	beeldbepalend *
Spoorlaan	80	te plaatsen als gemeentelijk monument *
Spoorlaan	82	te plaatsen als gemeentelijk monument *

Dr. van der Steenlaan

Dr. van der Steenlaan	1	beeldbepalend *
Dr. van der Steenlaan	3	beeldbepalend *

INDIFFERENT.

Burgemeester van den Elzenlaan	1	kwaliteit
Burgemeester van den Elzenlaan	3	kwaliteit
Burgemeester van den Elzenlaan	5	kwaliteit/oorspronkelijkheid
Burgemeester van den Elzenlaan	9/9a	kwaliteit/buiten MIPperiode
Burgemeester van den Elzenlaan	15/17	kwaliteit
Burgemeester van den Elzenlaan	8	oorspronkelijkheid

Behoord bij besluit van de raad van de gemeente Oss van 19 september 1997.
nr. 97. 175

De secretaris,



drs. F. Zantkuijl.

