

# Bestemmingsplan

- Regels -

## Stedelijk Gebied gemeente

### Wijchen

Gemeente Wijchen



## **BESTEMMINGSPLAN**

- Regels -

Stedelijk Gebied gemeente Wijchen

Gemeente Wijchen

IDN-nummer: NL.IMRO.0296.PMPMPMPM-0001

Status: voorontwerp

Datum:



**Locatie Nijmegen**  
Wijchenseweg 102  
6538 SX Nijmegen

**Locatie Rosmalen**  
Berlicumseweg 6D  
5248 NT Rosmalen

024 - 322 45 79

[info@pouderoyentonnaer.nl](mailto:info@pouderoyentonnaer.nl)

[www.pouderoyentonnaer.nl](http://www.pouderoyentonnaer.nl)



# Inhoudsopgave Regels

<b>Hoofdstuk 1</b>	<b>Inleidende regels</b>	<b>5</b>
Artikel 1	Begrippen	5
Artikel 2	Wijze van meten	15
<b>Hoofdstuk 2</b>	<b>Bestemmingsregels</b>	<b>17</b>
Artikel 3	Agrarisch met waarden - Landschapswaarden	17
Artikel 4	Agrarisch met waarden - Landschaps- en natuurwaarden	22
Artikel 5	Bedrijf	27
Artikel 6	Bedrijventerrein - 1	31
Artikel 7	Bedrijventerrein - 2	35
Artikel 8	Centrum	39
Artikel 9	Detailhandel	43
Artikel 10	Gemengd	46
Artikel 11	Groen	49
Artikel 12	Horeca	51
Artikel 13	Kantoor	55
Artikel 14	Maatschappelijk	59
Artikel 15	Recreatie - Visvijvers	65
Artikel 16	Recreatie - Volkstuin	66
Artikel 17	Sport	67
Artikel 18	Verkeer - Garagebox	69
Artikel 19	Verkeer - Railverkeer	70
Artikel 20	Verkeer - Verblijfsgebied	72
Artikel 21	Water	74
Artikel 22	Wonen	75
Artikel 23	Wonen - Beeldbepalend 1	80
Artikel 24	Wonen - Beeldbepalend 2	85
Artikel 25	Wonen - Zorgwoning	89
Artikel 26	Leiding	90
Artikel 27	Waarde - Archeologie 1	92
Artikel 28	Waarde - Archeologie 2	94
Artikel 29	Waarde - Archeologie 3	96
Artikel 30	Waarde - Beschermd dorpsgezicht	98
Artikel 31	Waarde - Beschermd stadsgezicht	99
Artikel 32	Waarde - Cultuurhistorisch waardevol gebied	100
Artikel 33	Waarde - Cultuurhistorisch waardevol pand	102
Artikel 35	Waterstaat - Waterkering	104
Artikel 36	Waterstaat - Waterlopen	106

<b>Hoofdstuk 3</b>	<b>Algemene regels</b>	<b>107</b>
Artikel 37	Anti-dubbelregel	107
Artikel 39	Algemene gebruiksregels	108
Artikel 41	Algemene afwijkingsregels	113
Artikel 42	Overige regels	115
<b>Hoofdstuk 4</b>	<b>Overgangs- en slotregels</b>	<b>117</b>
Artikel 43	Overgangsrecht	117
Artikel 44	Slotregel	118

## **Bijlagen bij de regels**

<b>Bijlage 1</b>	<b>Cultuurhistorische waardering gemeente Wijchen</b>
<b>Bijlage 2</b>	<b>Cultuurhistorische waarderingskaart</b>
<b>Bijlage 3</b>	<b>Cultuurhistorisch waardevolle panden</b>
<b>Bijlage 4</b>	<b>Beleidsnota cultuurhistorie</b>
<b>Bijlage 5</b>	<b>Staat van bedrijfsactiviteiten - 1</b>
<b>Bijlage 6</b>	<b>Richtlijnen bouwhistorisch onderzoek</b>
<b>Bijlage 7</b>	<b>Parkeerbeleidsplan gemeente Wijchen</b>

# Hoofdstuk 1 Inleidende regels

## Artikel 1 Begrippen

### 1.1 plan

het bestemmingsplan 'Stedelijk Gebied gemeente Wijchen' met identificatienummer NL.IMRO.0296.PMPMPMPM-0001 van de gemeente Wijchen;

### 1.2 bestemmingsplan

De geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlagen;

### 1.3 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;

### 1.4 aan- of uitbouw

een aan een hoofdgebouw gebouwde ruimte, die deel uitmaakt van het hoofdgebouw, maar daaraan ruimtelijk (door zijn constructie of afmetingen) ondergeschikt is - maximaal bestaande uit één bouwlaag al dan niet met kap - met dien verstande dat een aanbouw een zelfstandige ruimte is, toegankelijk vanuit het hoofdgebouw en een uitbouw een uitbreiding van een reeds bestaande ruimte van het hoofdgebouw is;

### 1.5 aardkundigewaarde

gebieden met waardevolle aardkundige elementen met betrekking tot reliëf en bodem die een bepaalde (beperkte) mate van bescherming genieten;

### 1.6 agrarisch bedrijf

een bedrijf dat is gericht op het voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen en/of door middel van het houden van landbouwdieren; onder agrarische bedrijven worden tevens begrepen boomteeltbedrijven, sierteeltbedrijven en paardenhouderijen;

### 1.7 agrarischgrondgebruik

het gebruik van gronden ten behoeve van het telen van gewassen/bomen dan wel ten behoeve van het beweiden van landbouwdieren;

### 1.8 agrarischhulp - en/of nevenbedrijf

een niet-industrieel bedrijf voor productie of levering van goederen of diensten ten behoeve van agrarische bedrijven, respectievelijk voor ver- of bewerking, op- of overslag, vervoer of verhandeling van agrarische producten voor derden;

### 1.9 archeologischewaarden

de aan een gebied toegekende waarden, gekenmerkt door het belang voor de archeologie en de kennis van de beschavingsgeschiedenis;

#### **1.10 beroep en/of bedrijf aan huis**

een beroep dan wel een bedrijf, waarvan de activiteiten niet publiekgericht zijn, en dat op kleine schaal door een van de bewoners van een woning wordt uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate haar woonfunctie behoudt en de desbetreffende beroepsuitoefening een ruimtelijke uitstraling heeft die in overeenstemming is met de woonfunctie ter plaatse;

#### **1.11 bedrijfsactiviteiten**

handelingen en werkzaamheden die plaatsvinden in het kader van de uitoefening van een bedrijf;

#### **1.12 bedrijfsgebouw**

een gebouw dat dient voor de uitoefening van één of meer bedrijfsactiviteiten;

#### **1.13 bedrijfswoning**

een woning, in of bij een gebouw of op een terrein, bedoeld voor (het huishouden van) een persoon wiens huisvesting daar gelet op de bedrijfsvoering noodzakelijk moet worden geacht;

#### **1.14 bebouwing**

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

#### **1.15 bebouwingspercentage**

een in de regels of op de kaart aangegeven percentage, dat de grootte van het deel van een terrein (bouwperceel, bestemmingsvlak etc.) aangeeft, dat maximaal mag worden bebouwd;

#### **1.16 bed & breakfast**

een verblijfsrecreatieve nevenactiviteit met als doel het verstrekken van logies en ontbijt aan maximaal acht gasten, verspreid over maximaal vier kamers voor de duur van maximaal zeven aaneengesloten overnachtingen; onder bed & breakfast wordt niet verstaan overnachting, noodzakelijk in verband met het verrichten van tijdelijke of seizoensgebonden werkzaamheden en/of arbeid of permanente kamerverhuur;

#### **1.17 beroeps- c.q. bedrijfsvloeroppervlakte**

de totale vloeroppervlakte van de ruimte die wordt gebruikt voor beroep aan huis dan wel een (dienstverlenend) bedrijf of een dienstverlenende instelling, inclusief opslag- en administratieruimten en dergelijke;

#### **1.18 bestand**

- t.a.v. bebouwing: bebouwing, zoals legaal aanwezig op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan, dan wel die mag worden gebouwd krachtens een voor dat tijdstip aangevraagde vergunning;
- t.a.v. gebruik: het gebruik van grond en opstallen, zoals aanwezig op het tijdstip dat het plan rechtskracht heeft verkregen;
- t.a.v. werken of werkzaamheden: zoals legaal aanwezig op het tijdstip van het ontwerpbestemmingsplan, dan wel toegestaan krachtens omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.1 onder b van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;



#### **1.19 bevoegd gezag**

bestuursorgaan dat bevoegd is tot het nemen van een besluit ten aanzien van een aanvraag om een omgevingsvergunning of ten aanzien van een al verleende omgevingsvergunning;

#### **1.20 bijbehorend bouwwerk:**

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

#### **1.21 bouwen**

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

#### **1.22 bouwgrens**

de grens van een bouwvlak;

#### **1.23 bouwhistorisch onderzoek**

het onderzoek naar de bouw, verbouwings- en gebruiksgeschiedenis van (een complex van) gebouwen of gebieden, in hun ruimtelijke samenhang, aan de hand van de vorm, de constructies, de gebruikte materialen en de afwerking. Het onderzoek brengt in kaart hoe de oorspronkelijke situatie was, welke veranderingen er in de loop der tijd zijn aangebracht en het beschrijft de bestaande situatie als gevolg van die eerdere processen.

#### **1.24 bouwperceel**

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

#### **1.25 bouwperceelgrens**

een grens van een bouwperceel;

#### **1.26 bouwvlak**

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

#### **1.27 bouwwerk**

elke constructie van enige omvang die direct en duurzaam met de aarde is verbonden;

#### **1.28 bouwwijze**

de wijze van bouwen van een woning, waarbij:

- a. onder vrijstaand wordt verstaan een woning, waarvan het hoofdgebouw niet aan een op een aangrenzend bouwperceel gelegen gebouw is aangebouwd;
- b. onder twee-aaneengebouwd wordt verstaan een woning, waarvan het hoofdgebouw deel uitmaakt van een blok van maximaal twee direct aaneengebouwde hoofdgebouwen (twee-onder-één-kap);
- c. onder aaneengebouwd wordt verstaan een woning, die deel uitmaakt van een blok van minimaal drie woningen of meer, waarvan het hoofdgebouw aan het op het aangrenzende bouwperceel gelegen hoofdgebouw is gebouwd;

- d. onder gestapeld wordt een gebouw verstaan, dat uit meerdere naast elkaar en/of gedeeltelijk boven elkaar gelegen woningen (appartementen) bestaat en dat qua uiterlijke verschijningsvorm als een eenheid kan worden beschouwd.
- e. onder een patiowoning wordt verstaan een woning die deel uitmaakt van een blok van aaneengebouwde woningen waarvan de woonruimten zijn gelegen om of aansluitend aan een onbebouwde onoverdekte met wanden omsloten ruimte;

onder meervoudige woning wordt verstaan een gebouw met de uiterlijke verschijningsvorm van een woning, niet zijnde een gestapelde woning, waarin meerdere naast en/of boven elkaar gelegen woningen zijn ondergebracht en dat qua uiterlijke verschijningsvorm als een eenheid beschouwd kan worden;

### 1.29 carport

een bouwwerk in de vorm van een dakconstructie dat wordt ondersteund door palen of kolommen; en waarvan de begrenzing wordt gevormd door maximaal één eigen wand, dan wel - aan maximaal 3 zijden - door gevels van aansluitende gebouwen;

### 1.30 commerciële functies

bedrijfsmatige activiteiten in de vorm van dienstverlening, kleinschalige ambachtelijke bedrijvigheid en horeca;

### 1.31 cultuurhistorische waarden

de aan een gebied toegekende waarden, gekenmerkt door de ten gevolge van een vroeger cultuur- of levenspatroon ontstane in het terrein waarneembare vormen van landschap en bebouwing, welke hetzij van waarde zijn voor de wetenschap, hetzij een zodanige historische waarde bezitten dat het behoud van belang is te achten;

### 1.32 dakhelling

de hoek die het dakvlak maakt ten opzichte van het horizontale vlak;

### 1.33 detailhandel

het bedrijfsmatig te koop aanbieden, verkopen, verhuren en leveren van goederen, geen motorbrandstoffen zijnde, aan personen die deze goederen kopen of huren voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit;

### 1.34 dienstverlening

het bedrijfsmatig verlenen van diensten zowel zakelijk als maatschappelijk;

- a. Zakelijke dienstverlening, dienstverlening door een bedrijf met uitsluitend of in hoofdzaak een verzorgende taak met een publieksaantrekkende functie zoals wasserette, kapsalon, schoonheidssalon, autorijsschool, videotheek, uitzendbureau, reisbureau, bank, postkantoor, telefoon-/telegraaf-/telexdienst, makelaarskantoor, fotoatelier (inclusief ontwikkelen), kopieerservicebedrijf, schoenreparatiebedrijf, reparatiebedrijf voor muziekinstrumenten, cateringbedrijf, alsmede naar aard en uitstraling overeenkomstige bedrijven;
- b. Maatschappelijke dienstverlening, het verlenen van diensten, op het gebied van openbaar bestuur, sociaal-culturele en levensbeschouwelijke organisaties, verenigingsleven, onderwijs, opvoeding, lichamelijke en/of geestelijke volksgezondheid;

### 1.35 eerste bouwlaag

de onderste bouwlaag, waarvan de vloer boven maaiveld is gelegen;

### 1.36 erf

dat deel van een bouwperceel, zowel binnen als buiten het bouwvlak, waarop ingevolge de regels bijbehorende bouwwerken mogen worden opgericht;

### 1.37 escortbedrijf

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

### 1.38 garagebedrijf

een bedrijf dat uitsluitend of in hoofdzaak is bestemd voor verkoop, onderhoud en reparatie van motorvoertuigen alsmede voor de verkoop van motorvoertuigonderdelen en bijbehorende artikelen, met uitzondering van een verkooppunt voor motorbrandstoffen;

### 1.39 gastouderschap

kinderopvang welke plaatsvindt in een gastgezin, na tussenkomst van een geregistreerd gastouderbureau. Een geregistreerde gastouder verzorgt de opvang op het eigen woonadres of op het adres van één van de ouders. Als de opvang bij de ouders plaatsvindt, kunnen daar ook kinderen van andere ouders worden opgevangen;

### 1.40 gebouw

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

### 1.41 geschakeld

bebouwing waarbij het hoofdgebouw niet grenst aan een ander hoofdgebouw, maar waarbij het hoofdgebouw door een bijbehorend bouwwerk is geschakeld aan een ander hoofdgebouw;

### 1.42 gestapeld

bebouwing waarbij woningen geheel of gedeeltelijk boven/onder/naast andere woningen zijn gelegen;

### 1.43 horeca

een bedrijf, gericht op het verstrekken van ter plaatse te nuttigen voedsel en dranken en/of het exploiteren van zaalaccommodatie en/of het bieden van nachtverblijf;

de horecabedrijven zijn in vier categorieën te onderscheiden:

- categorie 1: vormen van horeca-activiteiten die qua exploitatievorm aansluiten bij winkelveorzieningen, waar naast kleinere etenswaren in hoofdzaak alcoholvrije dranken worden verstrekt, en waarvan de exploitatie overwegend tijdens winkeltijden plaatsvindt, zoals een lunchroom, broodjeszaak, en een ijssalon;
- categorie 2: vormen van horeca-activiteiten die qua exploitatievorm aansluiten bij winkelveorzieningen, waar naast kleinere etenswaren in hoofdzaak alcoholvrije dranken worden verstrekt, en waarvan de exploitatie zowel overdag als in de avonden plaatsvindt, zoals een cafetaria, snackbar, afhaalcentrum, automatiek;
- categorie 3: vormen van horeca-activiteiten waar in hoofdzaak maaltijden, (alcoholische) dranken en/of logies worden verstrekt en waarvan de exploitatie doorgaans in de middag- en avonden plaatsvindt,

zoals een café, restaurant, hotel en pension;

- categorie 4: vormen van horeca-activiteiten waarbij in hoofdzaak alcoholische drank wordt verstrekt en waarvan de exploitatie doorgaans in de avonden plaatsvindt, een aantasting van het woon- en leefklimaat veroorzaakt en een grote druk op de openbare orde met zich meebrengt, zoals bar-dancings, discotheken, nachtclubs, alsmede horeca met zaalaccommodatie;

#### **1.44 horecabedrijf**

een bedrijf, waar ter plaatse te nuttigen voedsel en dranken worden verstrekt, zaalaccommodatie wordt geëxploiteerd en waarin nachtverblijf wordt verstrekt, één en ander al dan niet in combinatie met een vermaaksfunctie, waaronder zijn begrepen een 'bed & breakfast', discotheek, feestzaal en partyboerderij, evenwel met uitzondering van een erotisch getinte vermaaksfunctie;

#### **1.45 hogere grenswaarde**

een maximale waarde voor de geluidsbelasting, die hoger is dan de voorkeursgrenswaarde en die in een concreet geval kan worden vastgesteld op grond van de Wet geluidhinder en/of het Besluit geluidhinder;

#### **1.46 hoofdgebouw**

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

#### **1.47 huishouden**

persoon of groep personen die een gemeenschappelijke huishouding voert, waarbij sprake is van onderlinge verbondenheid en continuïteit in de samenstelling ervan. Kamerverhuur wordt daaronder niet begrepen;

#### **1.48 internetwinkel**

Detailhandel zonder showroom, waarvan de handel alleen via internet en andere media loopt zonder dat hierbij de mogelijkheid tot afhalen bestaat.

#### **1.49 kantoor**

een ruimte welke door aard en indeling kennelijk is bestemd om uitsluitend of in hoofdzaak dienstig te zijn tot het verrichten van administratieve, medische en/of ontwerp-technische arbeid;

#### **1.50 kunstwerken**

bouwwerken geen gebouwen zijnde van weg- en waterbouwkundige aard, zoals bruggen, viaducten, duikers, keerwanden, beschoeiingen, kademuren en dergelijke;

#### **1.51 luifel**

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

#### **1.52 maatschappelijkdoeleinden**

voorzieningen ten behoeve van openbaar bestuur, sociaal-culturele en levensbeschouwelijke voorzieningen, verenigingsleven, onderwijs, sport- en gymnastieklokalen, (kinder)dagopvang, opvoeding, lichamelijke en/of geestelijke volksgezondheid, alsook ondergeschikte detailhandel en horeca ten dienste van deze voorzieningen.

#### **1.53 maatschappelijkedienstverlening**

het verlenen van diensten, op het gebied van openbaar bestuur, sociaal-culturele en levensbeschouwelijke organisaties, verenigingsleven, onderwijs, opvoeding, lichamelijke en/of geestelijke volksgezondheid.

#### **1.54 mantelzorg**

langdurige zorg die niet in het kader van een hulpverlenend beroep wordt geboden aan een hulpbehoevende door personen uit diens directe omgeving, waarbij zorgverlening rechtstreeks voortvloeit uit de sociale relatie en de gebruikelijke zorg van huisgenoten voor elkaar overstijgt;

#### **1.55 meervoudige woning**

onder meervoudige woning wordt verstaan een gebouw met de uiterlijke verschijningsvorm van een woning, niet zijnde een gestapelde woning, waarin meerdere naast en/of boven elkaar gelegen woningen zijn ondergebracht en dat qua uiterlijke verschijningsvorm als een eenheid beschouwd kan worden;

#### **1.56 nadere eis**

een nadere eis als bedoeld in artikel 3.6 lid 1 sub d van de Wet ruimtelijke ordening;

#### **1.57 natuurwaarde**

de aan een gebied toegekende waarde, gekenmerkt door geologisch, geomorfologische, bodemkundige en biologische elementen, zowel afzonderlijk als in onderlinge samenhang;

#### **1.58 nutsvoorzieningen**

voorzieningen ten behoeve van het openbare nut, zoals transformatorhuisjes, gasreducerstations, schakeluisjes, duikers, bemalingsinstallaties, gemaalgebouwtjes, telefoocellen, voorzieningen ten behoeve van (ondergrondse) afvalinzameling en apparatuur voor telecommunicatie;

#### **1.59 nevenactiviteit**

activiteiten die in ruimtelijke en/of bedrijfseconomische zin een ondergeschikt bestanddeel vormen van de totale bedrijfsactiviteiten op een bouwperceel;

#### **1.60 ondergeschikte bouwdelen**

ondergeschikte delen aan een gebouw zoals, trappen, bordessen, funderingen, kelderingangen, overstekende daken, goten, luifels, balkons, balkonhekken, schoorstenen, liftopbouwen, zonnepanelen, airco-installaties en andere ondergeschikte (dak)opbouwen;

#### **1.61 ondergeschikte functie**

een functie die in ruimtelijke en/of bedrijfseconomische zin ondergeschikt zijn aan de hoofdfunctie binnen een bestemming;

#### **1.62 ondergrond bouwen**

een zelfstandig voor mensen toegankelijk bouwwerk waarvan de bovenkant nergens hoger ligt dan 0,25 meter boven het aansluitende maaiveld ter plaatse van de hoofdtoegang;

### 1.63 openbare nutsvoorzieningen

voorzieningen ten behoeve van openbaar nut, zoals gas-, water-, elektriciteits- en communicatievoorzieningen en voorzieningen ten behoeve van de inzameling van afval;

### 1.64 openbaar toegankelijk gebied

weg als bedoeld in artikel 1, eerste lid, onder b, van de Wegenverkeerswet 1994, alsmede pleinen, parken, plantsoenen, openbaar water en ander openbaar gebied dat voor publiek algemeen toegankelijk is, met uitzondering van wegen uitsluitend bedoeld voor de ontsluiting van percelen voor langzaam verkeer;

### 1.65 overkapping

een bouwwerk in de vorm van een dakconstructie dat wordt ondersteund door palen of kolommen; en waarvan de begrenzing wordt gevormd door maximaal één eigen wand, dan wel - aan maximaal 3 zijden - door gevels van aansluitende gebouwen;

### 1.66 paardrijbak

een buitenrijbaan ten behoeve van paardrijactiviteiten, met een bodem van zand, hout, boomschors of ander materiaal om de bodem te verstevigen en al dan niet voorzien van een omheining;

### 1.67 parkeergarage

een voorziening waar automobilisten hun auto's kunnen parkeren. De garage kan boven- of ondergronds zijn, in het laatste geval zijn van buitenaf alleen de toegangen zichtbaar;

### 1.68 parkeernormen

De beleidsregels parkeren van de gemeente Wijchen, zoals vastgelegd in de beleidsregels "Parkeerbeleidsplan gemeente Wijchen". Indien deze beleidsregels gedurende de planperiode wijzigen, gelden de gewijzigde regels. Eveneens worden de minimumparkeernormen van de CROW-publicatie 381 'Toekomstbestendig parkeren, Van parkeerkencijfers naar parkeernormen' (10 december 2018) aangehouden.

### 1.69 peil

- voor bouwwerken, waarvan de hoofdtoegang van het perceel onmiddellijk aan de weg grenst: de hoogte van die weg ter plaatse van de hoofdtoegang van het perceel;
- in andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte maaiveld;

### 1.70 pension

een bedrijf dat tot hoofddoel heeft het verstrekken van logies met als nevenactiviteit het verstrekken van maaltijden en/of dranken aan logerende gasten;

### 1.71 sociale relatie

de band tussen twee of meerdere mensen op maatschappelijk (sociaal) gebied. Dit kan een familieband zijn maar ook een andere relatie is mogelijk bijvoorbeeld vrienden;

#### **1.72 standplaats**

het vanaf een vaste plaats op of aan de weg of op een andere voor het publiek toegankelijke en in de openlucht gelegen plaats te koop aanbieden, verkopen of afleveren van goederen of het anderszins aanbieden van goederen of diensten, al dan niet gebruikmakend van fysieke middelen, zoals een kraam, een wagen of een tafel, waarbij onder een standplaats niet worden verstaan vaste plaatsen op jaarmarkten of markten, vaste plaatsen op evenementen en vaste plaatsen op snuffelmarkten;

#### **1.73 statische opslag**

seizoensgebonden opslag van goederen, die geen regelmatige verplaatsing behoeven, zoals caravans, boten en dergelijke;

#### **1.74 stedenbouwkundige kwaliteit**

de aan een gebied toe te kennen waarde in verband met stedenbouwkundige elementen, zoals de aanwezige en/of geprojecteerde infrastructuur, waaronder groenelementen, ligging, maatvoering, functie en karakter van bouwwerken in dat gebied;

#### **1.75 seksinrichting**

een voor publiek toegankelijke, besloten ruimte waarin bedrijfsmatig of in een omvang alsof hij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotisch-pornografische aard plaatsvinden. Onder seksinrichting wordt in elk geval verstaan: seksbioscoop, seksautomatenhal, sekstheater, parenclub en (raam) prostitutiebedrijf, waaronder tevens begrepen een erotische-massagesalon, al dan niet in combinatie met elkaar;

#### **1.76 teeltondersteunende voorzieningen**

ondersteunende voorzieningen ten behoeve van vollegronds groente-, fruit-, bloemen, en boomteelt; te onderscheiden in de volgende categorieën:

- laag/ tijdelijk: teeltondersteunende voorzieningen met een hoogte van maximaal 1,5 m, uitsluitend nodig zolang de teelt het vereist zoals insectengaas, afdekfolies, acryldoek, lage tunnels;
- laag/ permanent: teeltondersteunende voorzieningen met een hoogte van maximaal 1,5 m en met een permanent karakter zoals een containerveld;
- hoog/ tijdelijk: teeltondersteunende voorzieningen met een hoogte van minimaal 1,5 m, uitsluitend nodig zolang de teelt het vereist, zoals menstoegankelijke wandelkappen, schaduwhallen en hagelnetten (tijdelijk voor zover het gebruik van hagelnetten betreft; de bij de hagelnetten behorende constructiepalen zijn permanent);
- hoog/ permanent: teeltondersteunende voorzieningen met een hoogte van minimaal 1,5 m met een permanent karakter, zoals stellingenteelt en regenkappen;

#### **1.77 verbeelding**

de kaart met de bijbehorende verklaring, waarop de bestemmingen van de in het plan begrepen gronden zijn aangegeven;

#### **1.78 verkoopvloeroppervlak**

de voor het publiek zichtbare en toegankelijke winkelruimte ten behoeve van de detailhandel;

#### **1.79 vrijstaand**

bebouwing waarbij de hoofdgebouwen aan beide zijden niet in de perceelsgrens zijn gebouwd;

**1.80 vloeroppervlak**

de totale oppervlakte, gemeten op vloerniveau, die voor een functie wordt gebruikt;

**1.81 volkstuinten**

grond waarop, anders dan ten dienste van een agrarisch bedrijf, op kleine schaal voedings- en/of siergewassen worden geteeld en voornamelijk ten eigen behoeve;

**1.82 voorgevel**

de gevel van het hoofdgebouw die door zijn aard, functie, constructie dan wel gelet op de uitstraling ervan als belangrijkste gevel kan worden aangemerkt;

**1.83 voorgevellijn**

de lijn waarin de voorgevel van het hoofdgebouw is gelegen, alsmede het verlengde daarvan;

**1.84 wonen**

het verblijven van één huishouden in een woning;

**1.85 woning**

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

**1.86 woonunit**

in zijn geheel of delen verplaatsbare woonruimte;

**1.87 zorg-voor-elkaar-woning**

een bijbehorend bouwwerk dat qua ligging een ruimtelijke eenheid vormt met de (hoofd)woning en waarin een gedeelte van de huishouding uit een oogpunt van (toekomstige) mantelzorg danwel een leeftijd van 60 of ouder gehuisvest is. Het kan hierbij gaan om een permanent bijbehorend bouwwerk of om een tijdelijke woonunit. Er moet sprake zijn van een sociale relatie tussen de bewoners van de (hoofd)woning en de zorg-voor-elkaar-woning.



## Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

### 2.1 de afstand van een gebouw tot de perceelsgrens

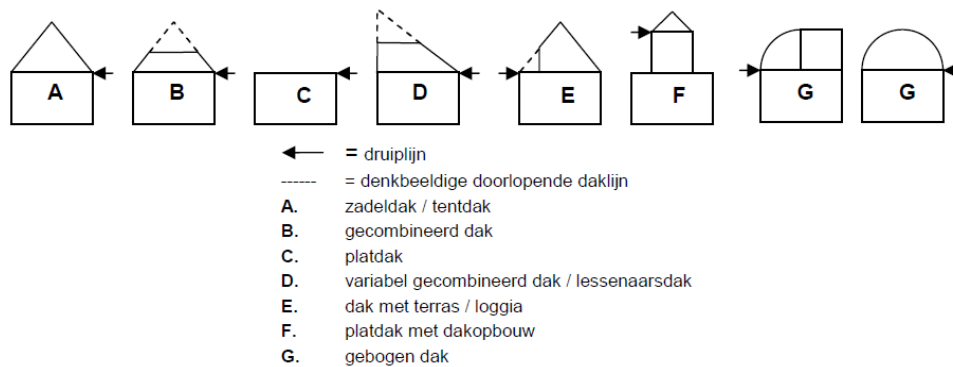
de afstand van een gebouw tot de perceelsgrens wordt bepaald door het buitenwerks meten van de kortste afstand van een gevel van het gebouw tot de perceelsgrens;

### 2.2 de dakhelling

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

### 2.3 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;



### 2.4 de inhoud van een bouwwerk

tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen;

### 2.5 de bouwhoogte van een bouwwerk

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

### 2.6 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;

### 2.7 de verticale diepte van een gebouw

de diepte van ondergrondse bebouwing, gemeten vanaf de onderzijde van de begane grondvloer van het bijbehorende hoofdgebouw.



## Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

### Artikel 3 Agrarisch met waarden - Landschapswaarden

#### 3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor “Agrarisch met waarden - Landschapswaarden” aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. agrarisch grondgebruik en agrarische bedrijfsuitoefening;
- b. extensief recreatief medegebruik;
- c. instandhouding van aardkundige waarden;
- d. paden en landwegen;
- e. instandhouding en ontwikkeling van landschappelijke waarden;
- f. statische opslag;
- g. doeleinden van openbaar nut
- h. tuin- en erfbeplanting, wegbeplanting, landschapselementen, bosschages;
- i. voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding, waterafvoer en waterberging;
- j. behoud, beheer en herstel en/of ontwikkeling van de verschillende karakteristieke landschapstypen, de aardkundige, cultuurhistorische, landschappelijke en natuurlijke waarden, meer specifiek zijnde het kleinschalige karakter en het waarborgen van de dynamiek daarbinnen;

alsmede

- k. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning' wonen in een bedrijfswoning, met dien verstande dat per aangegeven aanduiding maximaal één bedrijfswoning is toegestaan;
- l. ter plaatse van de aanduiding 'openheid', instandhouding van het open karakter van het gebied; een en ander met daarbij behorende voorzieningen en bouwwerken.

#### 3.2 Bouwregels

Bouwen is uitsluitend toegestaan ten dienste van de in artikel 3.1 omschreven doeleinden en met inachtneming van de volgende bepalingen.

##### 3.2.1 Gebouwen

Ten aanzien van gebouwen geldt dat:

- a. gebouwen uitsluitend zijn toegestaan ter plaatse van een bouwvlak, met dien verstande dat ondergeschikte bouwdelen tevens buiten het bouwvlak zijn toegestaan;
- b. de goothoogte en de bouwhoogte van een gebouw niet meer bedraagt dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte, (m) maximum bouwhoogte (m)' aangegeven goothoogte respectievelijk bouwhoogte;
- c. in afwijking van het bepaalde onder b ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - gemeentelijk monument' en van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - rijksmonument' de goothoogte en de bouwhoogte van deze gebouwen niet meer mag bedragen dan de op het moment van ter visie legging van het ontwerpbestemmingsplan bestaande goothoogte en bouwhoogte;
- d. het bebouwingspercentage mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage (%) is aangeduid; voor zover geen percentage is aangeduid, bedraagt het maximale bebouwingspercentage 100 %.

##### 3.2.2 Bouwwerken, geen gebouw zijnde

Ten aanzien van bouwwerken, geen gebouw zijnde, geldt dat:

- a. de bouwhoogte van bouwwerken geen gebouwen zijnde, voor zover gelegen binnen het bouwvlak, maximaal 3,50 m mag bedragen;
- b. voor carports en overkappingen geldt dat;
  1. deze minimaal 1 m achter de voorgevel worden gebouwd;
  2. de hoogte maximaal 3 m mag bedragen;
  3. de gezamenlijk oppervlakte maximaal 30 m<sup>2</sup> mag bedragen;
- c. de bouwhoogte van de overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waaronder terreinafscheidingen, maximaal 2 m mag bedragen.

### 3.3 Specifieke gebruiksregels

#### 3.3.1 Algemeen

Ten aanzien van de gebruiksregels geldt het volgende:

- a. detailhandel is enkel toegestaan in ondergeschikte vorm ten behoeve van verkoop van agrarische producten;
- b. de gronden en gebouwen mogen uitsluitend worden gebruikt ten behoeve van de agrarische bedrijfsvoering, met dien verstande dat in afwijking hiervan;
  1. in pandige opslag van caravans en boten is toegestaan;
  2. overige statische in pandige opslag is toegestaan met een maximale vloeroppervlakte van 350m<sup>2</sup>;
- c. per bouwvlak is maximaal één agrarisch bedrijf toegestaan;
- d. bedrijfsgebouwen zijn uitsluitend toegestaan ten behoeve van de agrarische bedrijfsvoering;
- e. de, ter plaatse van de met de aanduiding “overige zone- onverharde weg” aangegeven. onverharde wegen mogen niet worden verhard of worden verwijderd.

#### 3.3.2 Gebruik bedrijfswoningen

Ten aanzien van de gebruiksregels binnen bedrijfswoningen geldt het volgende:

- a. beroep of bedrijf aan huis is uitsluitend toegestaan indien het legaal aanwezig is op het moment van terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan;
- b. bed & breakfast is uitsluitend toegestaan indien het legaal aanwezig is op het moment van terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan.

#### 3.3.3 Gastouderschap

In een woning en/of de bijbehorende bijbehorende bouwwerken is het uitvoeren van gastouderschap toegestaan onder de volgende voorwaarden:

- a. het (mede) ten behoeve van gastouderschap in gebruik te nemen vloeroppervlak mag maximaal 1/3 van de vloeroppervlakte van de woning en/of de bijbehorende bouwwerken bedragen met een maximum van 50 m<sup>2</sup>;
- b. degene die de activiteiten in de woning en/of bijbehorende bouwwerken uitoefent, dient tevens de bewoner van de woning te zijn;
- c. de activiteit mag niet leiden tot gebruik van extra parkeerruimte in het openbaar gebied;
- d. vanaf de openbare weg zichtbare excessieve reclame-uitingen zijn niet toegestaan.

#### 3.3.4 Internetwinkel

In een woning en/of de bijbehorende bijbehorende bouwwerken is het uitvoeren van een internetwinkel toegestaan onder de volgende voorwaarden:

- a. het (mede) ten behoeve van een internetwinkel in gebruik te nemen vloeroppervlak mag maximaal 1/3 van de vloeroppervlakte van de woning en/of de bijbehorende bouwwerken bedragen met een maximum van 50 m<sup>2</sup>;
- b. degene die de activiteiten in de woning en/of bijbehorende bouwwerken uitoefent, dient tevens de

bewoner van de woning te zijn;

- c. de activiteit mag niet leiden tot gebruik van extra parkeerruimte in het openbaar gebied;
- d. vanaf de openbare weg zichtbare excessieve reclame-uitingen zijn niet toegestaan.

### **3.4 Afwijken van de gebruiksregels**

#### **3.4.1 Nevenactiviteiten**

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd door middel van een omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde in 3.3 onder d teneinde nevenactiviteiten bij een agrarisch bedrijf toe te staan met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. de nevenactiviteit mag betrekking hebben op:
  - 1. het verstrekken van logies en ontbijtvoorzieningen (bed en breakfast), exposities, verhuur van fietsen, huifkarren e.d.;
  - 2. zorgverlening;
  - 3. een agrarisch hulp- of nevenbedrijf;
- b. de nevenactiviteit dient plaats te vinden binnen de aanwezige gebouwen;
- c. de vloeroppervlakte van de bebouwing welke wordt aangewend voor de nevenactiviteit mag niet meer bedragen dan 25% van het bebouwd oppervlak tot een maximum van 350 m<sup>2</sup>;
- d. indien het betreft logies, zijn er - met inachtneming van het bepaalde onder c - per agrarisch bedrijf maximaal 4 kamers toegestaan ten behoeve van logies;
- e. de nevenactiviteit mag niet leiden tot een aantasting van de wezenlijke kenmerken en waarden van de omgeving;
- f. detailhandel is niet toegestaan behoudens in ondergeschikte vorm in de verkoop van agrarische producten;
- g. de verkeersaantrekkende werking dient te zijn afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie.

#### **3.4.2 Beroep en/of bedrijf aan huis**

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd door middel van een omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde in artikel 3.3 voor het toestaan van aan huis verbonden beroep- en bedrijfsactiviteiten met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. het ten behoeve van de aan huis gebonden beroeps- en bedrijfsactiviteit in gebruik te nemen vloeroppervlak bedraagt maximaal 1/3 van de vloeroppervlakte van de woning en/of de bijbehorende bouwwerken met een maximum van 100 m<sup>2</sup>;
- b. degene die de activiteiten in de woning en/of de bijbehorende bouwwerken uitoefent, dient tevens de bewoner van de woning te zijn;
- c. de noodzakelijke parkeervoorzieningen dienen op eigen terrein te worden gesitueerd, tenzij wordt aangetoond dat geen onevenredige parkeerdruk ontstaat in het openbaar gebied;
- d. de activiteit dient qua aard, milieubelasting en uitstraling te passen in een woonomgeving;
- e. er mag geen sprake zijn van een onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat.
- f. er mag geen detailhandel of groothandel plaatsvinden, uitgezonderd een beperkte verkoop als ondergeschikte activiteit en wel in verband met de aan huis verbonden activiteit alsmede handelsactiviteiten via het internet;
- g. vanaf de openbare weg zichtbare excessieve reclame-uitingen zijn niet toegestaan;
- h. bij de uitoefening van de aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit mag alleen huishoudelijk afvalwater worden geloosd.

### 3.4.3 Bed & breakfast

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd door middel van een omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde in artikel 3.3 teneinde een bed & breakfastvoorziening toe te staan, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. deze nevenactiviteit is enkel in de woning en de daarbij behorende bijbehorende gebouwen toegestaan;
- b. de nevenactiviteit is ondergeschikt van aard;
- c. de voor bed & breakfast gebruikte oppervlakte mag niet meer bedragen dan 100 m<sup>2</sup>;
- d. ten behoeve van de bed & breakfast voorzieningen zijn maximaal 8 (éénpersoons)bedden toegestaan;
- e. permanente bewoning of huisvesting van tijdelijke werknemers is niet toegestaan;
- f. er wordt een nachtregister bijgehouden;
- g. het gebruik mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de omliggende functies;
- h. de verkeersaantrekkende werking dient te zijn afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie;
- i. er dient op eigen terrein te worden voorzien in de parkeerbehoefte;
- j. het woon- en leefklimaat mag niet onevenredig worden aangetast.

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

#### 3.5.1 Omgevingsvergunningplicht

Het is verboden binnen deze bestemming zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van het bevoegd gezag (omgevingsvergunning voor werken en werkzaamheden) voor zover deze zijn gelegen buiten het bouwvlak, de volgende andere werken of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het ophogen van de bodem met meer dan 0,30 m;
- b. grondwerkzaamheden, waartoe worden gerekend woelen, mengen, diepploegen, egaliseren en ontginnen van gronden, alsmede het graven of vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren en het aanleggen van drainage;
- c. bodem verlagen of afgraven (ook ten behoeve van het verwijderen van bestaande funderingen) van gronden waarvoor geen ontgrondingenvergunning is vereist;
- d. het verlagen van het waterpeil;
- e. het rooien van bos, boomgaard en/of hagen;
- f. het aanleggen, verbreden van wegen, voet-, ruiter- of rijwielpaden, banen of parkeergelegenheden en het aanleggen van andere oppervlakteverhardingen;
- g. het aanleggen van ondergrondse transport-, energie-, of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.

#### 3.5.2 Uitzonderingen omgevingsvergunningplicht

Het onder 3.5.1 vervatte verbod geldt niet:

- a. voor zover het werken en/of werkzaamheden betreft in het kader van het op de bestemming gerichte beheer van de gronden;
- b. indien het werken en/of werkzaamheden in het kader van het gewone onderhoud betreffen, met inbegrip van onderhouds- en vervangingswerkzaamheden van bestaande bestratingen en beplantingen en werken en/of werkzaamheden binnen bestaande tracés van kabels en leidingen;
- c. voor zover het werkzaamheden in de bodem betreft tot een diepte van 30 cm onder het bestaande maaiveld;
- d. indien op basis van onderzoek is aangetoond, dat de landschaps- en aardkundige waarden niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad;
- e. voor zover het werkzaamheden in de bodem betreft waarvoor ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan een vergunning in dit kader is verleend.

### 3.5.3 Voorwaarden vergunning

Een omgevingsvergunning als bedoeld in 3.5.1 mag alleen worden verleend indien door de uitvoering de aanwezige landschaps- en aardkundige waarden niet onevenredig (kunnen) worden aangetast.

### 3.5.4 Deskundigenadvies

Alvorens een besluit te nemen omtrent het verlenen van een omgevingsvergunning winnen burgemeester en wethouders advies in van een deskundige omtrent de vraag of door het verlenen van de vergunning geen onevenredige afbreuk wordt of kan worden gedaan aan de landschaps- en aardkundige waarden, en welke voorwaarden dienen te worden gesteld.

### 3.6 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen, teneinde de in dit plan vervatte bestemming te wijzigen in de bestemming wonen, een en ander met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. de wijziging heeft uitsluitend betrekking op gronden voor zover deze zijn gelegen binnen het bouwvlak, alsmede op gronden tot een afstand van 10 m uit het bouwvlak voor zover deze zijn gelegen binnen deze bestemming;
- b. functieverandering is alleen van toepassing op fysiek bestaande gebouwen;
- c. een wijziging is slechts toegestaan wanneer een reductie van tenminste 50% van de bebouwing (alle opstallen, exclusief de bedrijfswoning en met uitzondering van monumentale en karakteristieke gebouwen) per bestemmingswijziging plaatsvindt;
- d. het resterend oppervlak aan gebouwen kan worden hergebruikt voor wonen. De gebouwen die niet voor wonen en bijgebouw worden hergebruikt, dienen te worden gesloopt (met uitzondering van monumentale en karakteristieke gebouwen);
- e. verandering mag niet leiden tot een aantasting van de wezenlijke kenmerken en waarden van de omgeving;
- f. de geluidbelasting vanwege het wegverkeer van geluidgevoelige gebouwen is niet hoger dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde, of een vastgestelde hogere grenswaarde;
- g. er bestaan geen bezwaren vanuit een verantwoorde stedenbouwkundige inrichting en vormgeving;
- h. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en de belangen van derden worden niet onevenredig geschaad;
- i. het woon en leefklimaat mag niet onevenredig worden aangetast.

## Artikel 4 Agrarisch met waarden - Landschaps- en natuurwaarden

### 4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Agrarisch met waarden - Landschaps- en natuurwaarden' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. agrarisch grondgebruik en agrarische bedrijfsuitoefening;
  - b. instandhouding en ontwikkeling van landschappelijke en natuurwaarden;
  - c. instandhouding van aardkundige waarden;
  - d. extensief recreatief medegebruik;
  - e. paden en landwegen;
  - f. statische opslag;
  - g. doeleinden van openbaar nut
  - h. tuin- en erfbeplanting, wegbeplanting, landschapselementen, bosschages;
  - i. voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding, waterafvoer en waterberging;
- alsmede
- j. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning' wonen in een bedrijfswoning, met dien verstande dat per aangegeven aanduiding maximaal één bedrijfswoning is toegestaan;
  - k. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - trekkershut', een recreatief (nacht)verblijf voor passanten;
- een en ander met daarbij behorende voorzieningen en bouwwerken.

### 4.2 Bouwregels

Bouwen is uitsluitend toegestaan ten dienste van de in 4.1 omschreven doeleinden en met inachtneming van de volgende bepalingen.

#### 4.2.1 Gebouwen

Ten aanzien van gebouwen geldt dat:

- a. gebouwen uitsluitend zijn toegestaan ter plaatse van een bouwvlak, met dien verstande dat ondergeschikte bouwdelen tevens buiten het bouwvlak zijn toegestaan;
- b. de goothoogte van een gebouw niet meer bedraagt dan 4,5 m, tenzij met de aanduiding 'maximum goothoogte, (m) een andere goothoogte is aangeduid;
- c. de bouwhoogte van een gebouw niet meer bedraagt dan 8,5 m, tenzij met de aanduiding 'maximum bouwhoogte, (m) een andere bouwhoogte is aangeduid;
- d. in afwijking van het bepaalde onder b ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - gemeentelijk monument' en van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - rijksmonument' de goothoogte en de bouwhoogte van deze gebouwen niet meer mag bedragen dan de op het moment van ter visie legging van het ontwerpbestemmingsplan bestaande goothoogte en bouwhoogte;
- e. het bebouwingspercentage mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage (%) is aangeduid; voor zover geen percentage is aangeduid, bedraagt het maximale bebouwingspercentage 100 %.

#### 4.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Ten aanzien van bouwwerken, geen gebouw zijnde, geldt dat:

- a. de bouwhoogte van bouwwerken geen gebouwen zijnde, voor zover gelegen binnen het bouwvlak, maximaal 3,50 m mag bedragen;
- b. voor carports en overkappingen geldt dat:
  1. deze minimaal 1 m achter de voorgevel worden gebouwd;
  2. de hoogte maximaal 3 m mag bedragen;



3. de gezamenlijk oppervlakte maximaal 30 m<sup>2</sup> mag bedragen;
- c. de bouwhoogte van de overige bouwwerken, geen gebouw zijnde, waaronder terreinafscheidingen, maximaal 2 m mag bedragen.

### 4.3 Specifieke gebruiksregels

#### 4.3.1 Algemeen

Ten aanzien van de gebruiksregels geldt het volgende:

- a. detailhandel is enkel toegestaan in ondergeschikte vorm ten behoeve van verkoop van agrarische producten;
- b. de gronden en gebouwen mogen uitsluitend worden gebruikt ten behoeve van de agrarische bedrijfsvoering, met dien verstande dat in afwijking hiervan;
  1. in pandige opslag van caravans en boten is toegestaan;
  2. overige statische in pandige opslag is toegestaan met een maximale vloeroppervlakte van 350m<sup>2</sup>;
- c. per bouwvlak is maximaal één agrarisch bedrijf toegestaan.
- d. de, ter plaatse van de met de aanduiding “overige zone- onverharde weg” aangegeven. onverharde wegen mogen niet worden verhard of worden verwijderd.

#### 4.3.2 Gebruik bedrijfswoningen

Ten aanzien van de gebruiksregels binnen bedrijfswoningen geldt het volgende:

- a. beroep of bedrijf aan huis is uitsluitend toegestaan indien het legaal aanwezig is op het moment van terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan;
- b. bed & breakfast is uitsluitend toegestaan indien het legaal aanwezig is op het moment van terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan.

#### 4.3.3 Gastouderschap

In een woning en/of de bijbehorende bijbehorende bouwwerken is het uitvoeren van gastouderschap toegestaan onder de volgende voorwaarden:

- a. het (mede) ten behoeve van gastouderschap in gebruik te nemen vloeroppervlak mag maximaal 1/3 van de vloeroppervlakte van de woning en/of de bijbehorende bouwwerken bedragen met een maximum van 50 m<sup>2</sup>;
- b. degene die de activiteiten in de woning en/of bijbehorende bouwwerken uitoefent, dient tevens de bewoner van de woning te zijn;
- c. de activiteit mag niet leiden tot gebruik van extra parkeerruimte in het openbaar gebied;
- d. vanaf de openbare weg zichtbare excessieve reclame-uitingen zijn niet toegestaan.

#### 4.3.4 Internetwinkel

In een woning en/of de bijbehorende bijbehorende bouwwerken is het uitvoeren van een internetwinkel toegestaan onder de volgende voorwaarden:

- a. het (mede) ten behoeve van een internetwinkel in gebruik te nemen vloeroppervlak mag maximaal 1/3 van de vloeroppervlakte van de woning en/of de bijbehorende bouwwerken bedragen met een maximum van 50 m<sup>2</sup>;
- b. degene die de activiteiten in de woning en/of bijbehorende bouwwerken uitoefent, dient tevens de bewoner van de woning te zijn;
- c. de activiteit mag niet leiden tot gebruik van extra parkeerruimte in het openbaar gebied;
- d. vanaf de openbare weg zichtbare excessieve reclame-uitingen zijn niet toegestaan.

#### **4.4 Afwijken van de gebruiksregels**

##### **4.4.1 Nevenactiviteiten**

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd door middel van een omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde in 4.3 onder d teneinde niet-agrarische nevenactiviteiten bij een agrarisch bedrijf toe te staan met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. de nevenactiviteit mag betrekking hebben op:
  1. recreatieve aspecten zoals het verstrekken van logies en ontbijtvoorzieningen (bed en breakfast), exposities, verhuur van fietsen, huifkarren e.d.;
  2. zorgverlening;
  3. een agrarisch hulp- of nevenbedrijf;
- b. de nevenactiviteit dient plaats te vinden binnen de aanwezige gebouwen;
- c. de vloeroppervlakte van de bebouwing welke wordt aangewend voor de nevenactiviteit mag niet meer bedragen dan 25% van het bebouwd oppervlak tot een maximum van dan 350 m<sup>2</sup>;
- d. indien het betreft logies, zijn er - met inachtneming van het bepaalde onder c - per agrarisch bedrijf maximaal 4 kamers toegestaan ten behoeve van logies;
- e. voor zover het bedrijf is gelegen binnen het beschermde dorpsgezicht van Leur; de nevenactiviteit mag niet leiden tot een aantasting van de wezenlijke kenmerken en waarden van de omgeving en aan de cultuurhistorische waarde van het beschermde dorpsgezicht van Leur;
- f. het gebruik mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven, voortvloeiende uit de milieu- en dierenwelzijnswetgeving;
- g. detailhandel is niet toegestaan behoudens in ondergeschikte vorm in de verkoop van agrarische producten;
- h. de verkeersaantrekkende werking dient te zijn afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie.

##### **4.4.2 Beroep en/of bedrijf aan huis**

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd door middel van een omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde in artikel 4.3 voor het toestaan van aan huis verbonden beroep- en bedrijfsactiviteiten met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. het ten behoeve van de aan huis gebonden beroeps- en bedrijfsactiviteit in gebruik te nemen vloeroppervlak bedraagt maximaal 1/3 van de vloeroppervlakte van de woning en/of de bijbehorende bouwwerken met een maximum van 100 m<sup>2</sup>;
- b. degene die de activiteiten in de woning en/of de bijbehorende bouwwerken uitoefent, dient tevens de bewoner van de woning te zijn;
- c. de noodzakelijke parkeervoorzieningen dienen op eigen terrein te worden gesitueerd, tenzij wordt aangetoond dat geen onevenredige parkeerdruk ontstaat in het openbaar gebied;
- d. de activiteit dient qua aard, milieubelasting en uitstraling te passen in een woonomgeving;
- e. er mag geen sprake zijn van een onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat.
- f. er mag geen detailhandel of groothandel plaatsvinden, uitgezonderd een beperkte verkoop als ondergeschikte activiteit en wel in verband met de aan huis verbonden activiteit alsmede handelsactiviteiten via het internet;
- g. vanaf de openbare weg zichtbare excessieve reclame-uitingen zijn niet toegestaan;
- h. bij de uitoefening van de aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit mag alleen huishoudelijk afvalwater worden geloosd.

#### 4.4.3 Bed & breakfast

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd door middel van een omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde in artikel 4.3 teneinde een bed & breakfastvoorziening toe te staan, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. deze nevenactiviteit is enkel in de woning en de daarbij behorende bijbehorende gebouwen toegestaan;
- b. de nevenactiviteit is ondergeschikt van aard;
- c. de voor bed & breakfast gebruikte oppervlakte mag niet meer bedragen dan 100 m<sup>2</sup>;
- d. ten behoeve van de bed & breakfast voorzieningen zijn maximaal 8 (éénpersoons)bedden toegestaan;
- e. permanente bewoning of huisvesting van tijdelijke werknemers is niet toegestaan;
- f. er wordt een nachtregister bijgehouden;
- g. het gebruik mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de omliggende functies;
- h. de verkeersaantrekkende werking dient te zijn afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie;
- i. er dient op eigen terrein te worden voorzien in de parkeerbehoefte;
- j. het woon- en leefklimaat mag niet onevenredig worden aangetast.

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

##### 4.5.1 Omgevingsvergunningplicht

Het is verboden binnen deze bestemming zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van het bevoegd gezag (omgevingsvergunning voor werken en werkzaamheden) voor zover deze zijn gelegen buiten het bouwvlak, de volgende andere werken of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het ophogen van de bodem met meer dan 0,30 meter;
- b. grondwerkzaamheden, waartoe worden gerekend woelen, mengen, diepploegen, egaliseren en ontginnen van gronden, alsmede het graven of vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren en het aanleggen van drainage;
- c. bodem verlagen of afgraven (ook ten behoeve van het verwijderen van bestaande funderingen) van gronden waarvoor geen ontgrondingenvergunning is vereist;
- d. het verlagen van het waterpeil;
- e. het rooien van bos, boomgaard en/of hagen;
- f. het aanleggen, verbreden van wegen, voet-, ruit- of rijwielpaden, banen of parkeergelegenheden en het aanleggen van andere oppervlakteverhardingen;
- g. het halfverharden van onverharde wegen en paden voor zover hierdoor het karakter van de onverharde weg niet onevenredig wordt aangetast;
- h. het aanleggen van ondergrondse transport-, energie-, of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.

##### 4.5.2 Uitzonderingen

Het onder 4.5.1 vervatte verbod geldt niet:

- a. voor zover het werken en/of werkzaamheden betreft in het kader van het op de bestemming gerichte beheer van de gronden;
- b. indien de werken en/of werkzaamheden in het kader van het gewone onderhoud betreffen, met inbegrip van onderhouds- en vervangingswerkzaamheden van bestaande bestratingen en beplantingen en werken en/of werkzaamheden binnen bestaande tracés van kabels en leidingen;
- c. voor zover het werkzaamheden in de bodem betreft tot een diepte van 30cm onder het bestaande maaiveld, met uitzondering van het halfverharden van onverharde wegen;
- d. indien op basis van onderzoek is aangetoond, dat de landschaps- en natuurwaarden alsmede aardkundige waarden niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad;

- e. voor zover het werkzaamheden in de bodem betreft waarvoor ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan een vergunning in dit kader is verleend.

#### 4.5.3 Voorwaarden vergunning

Een vergunning als bedoeld in artikel 4.5.1 mag alleen worden verleend indien door de uitvoering de aanwezige landschaps- en natuurwaarden alsmede aardkundige waarden niet onevenredig (kunnen) worden aangetast.

#### 4.5.4 Deskundigenadvies

Alvorens een besluit te nemen omtrent het verlenen van een vergunning als bedoeld in artikel 4.5.1 winnen burgemeester en wethouders advies in van een deskundige omtrent de vraag of door het verlenen van de vergunning geen onevenredige afbreuk wordt of kan worden gedaan aan de landschaps- en natuurwaarden alsmede aardkundige waarden, en welke voorwaarden dienen te worden gesteld.

#### 4.6 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen, teneinde de in dit plan vervatte bestemming te wijzigen in de bestemming wonen, een en ander met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. de wijziging heeft uitsluitend betrekking op gronden voor zover deze zijn gelegen binnen het bouwvlak, alsmede op gronden tot een afstand van 10 m uit het bouwvlak voor zover deze zijn gelegen binnen deze bestemming;
- b. functieverandering is alleen van toepassing op fysiek bestaande gebouwen;
- c. een wijziging is slechts toegestaan wanneer een reductie van tenminste 50% van de bebouwing (alle opstallen, exclusief de bedrijfswoning en met uitzondering van monumentale en karakteristieke gebouwen) per bestemmingswijziging plaatsvindt;
- d. het resterend oppervlak aan gebouwen kan worden hergebruikt voor wonen. De gebouwen die niet voor wonen en bijgebouw worden hergebruikt, dienen te worden gesloopt (met uitzondering van monumentale en karakteristieke gebouwen);
- e. verandering mag niet leiden tot een aantasting van de wezenlijke kenmerken en waarden van de omgeving;
- f. de geluidbelasting vanwege het wegverkeer van geluidgevoelige gebouwen is niet hoger dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde, of een vastgestelde hogere grenswaarde;
- g. er bestaan geen bezwaren vanuit een verantwoorde stedenbouwkundige inrichting en vormgeving;
- h. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en de belangen van derden worden niet onevenredig geschaad;
- i. het woon en leefklimaat mag niet onevenredig worden aangetast.

## Artikel 5 Bedrijf

### 5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. Bedrijven;  
met de volgende voorwaarden:
  1. ter plaatse van de aanduiding 'dierenpension' is uitsluitend een dierenpension toegestaan;
  2. ter plaatse van de aanduiding 'verkooppunt motorbrandstoffen' is uitsluitend een verkooppunt voor motorbrandstoffen toegestaan;
    - uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'vulpunt LPG' is tevens een vulpunt voor LPG toegestaan;
  3. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - automobielbedrijf' is uitsluitend een automobielbedrijf toegestaan;
  4. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - biljarthandel' is uitsluitend een biljarthandel toegestaan;
  5. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - garagebedrijf' is uitsluitend een garagebedrijf toegestaan;
  6. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - handel in gebruiksgoederen' is uitsluitend een handel in gebruiksgoederen toegestaan;
  7. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - inbandige opslag' is uitsluitend een bedrijf in de vorm van een inbandige opslag toegestaan;
  8. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - keukencentrum' is uitsluitend een keukencentrum toegestaan;
  9. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - kledingsorteerbeidrijf' is uitsluitend een kledingsorteerbeidrijf toegestaan;
  10. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - kwekerij' is uitsluitend een kwekerij toegestaan;
  11. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - leverancier kozijnen en overkappingen' is uitsluitend een leverancier van kozijnen en overkappingen toegestaan;
  12. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - machinehandel' is uitsluitend een machinehandel toegestaan;
  13. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - muziekhandel' is uitsluitend een muziekhandel toegestaan;
  14. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - opslag bedrijfsgoederen' is uitsluitend een opslag van bedrijfsgoederen toegestaan;
  15. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - opslag voor vereniging' is uitsluitend een opslag ten behoeve van een vereniging toegestaan;
  16. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - rietdekkersbedrijf' is uitsluitend een rietdekkersbedrijf toegestaan;
  17. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - schildersbedrijf' is uitsluitend een schildersbedrijf toegestaan;
  18. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - staalconstructiebedrijf (categorie 4)' is uitsluitend een staalconstructiebedrijf met een maximale zwaarte van milieucategorie 4 toegestaan;
  19. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - taxibedrijf' is uitsluitend een taxibedrijf toegestaan;
  20. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - timmerbedrijf' is uitsluitend een timmerbedrijf toegestaan;
  21. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - transportbedrijf' is uitsluitend een transportbedrijf toegestaan;

22. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van detailhandel - kunst en antiek' is uitsluitend een handel in kunst en antiek toegestaan.
  23. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van dienstverlening - kapsalon' is uitsluitend een kapsalon toegestaan.
  24. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - leverancier kozijnen en overkappingen' is uitsluitend een leverancier van kozijnen en overkappingen toegestaan;
- b. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning' wonen in een bedrijfswoning, met dien verstande dat per aangegeven aanduiding maximaal één bedrijfswoning is toegestaan;
  - c. per bestemmingsvlak is maximaal één bedrijf toegestaan, danwel het op het tijdstip van het van kracht worden van het plan legaal bestaande grotere aantal;
  - d. voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding, waterafvoer en waterberging;
- een en ander met daarbij behorende voorzieningen en bouwwerken.

## 5.2 Bouwregels

Bouwen is uitsluitend toegestaan ten dienste van de in artikel 5.1 omschreven doeleinden en met inachtneming van de volgende bepalingen:

### 5.2.1 Gebouwen

Ten aanzien van gebouwen voor de in artikel 5.1 omschreven doeleinden geldt dat:

- a. gebouwen uitsluitend zijn toegestaan ter plaatse van een bouwvlak, met dien verstande dat ondergeschikte bouwdelen tevens buiten het bouwvlak zijn toegestaan;
- b. de goothoogte en de bouwhoogte van een gebouw niet meer bedraagt dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte, (m) maximum bouwhoogte (m)' aangegeven goothoogte respectievelijk bouwhoogte;
- c. het bebouwingspercentage mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage (%) is aangeduid; voor zover geen percentage is aangeduid, bedraagt het maximale bebouwingspercentage 100 %.
- d. de inhoud van een bedrijfswoning maximaal 600 m<sup>3</sup> bedraagt.

### 5.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Ten aanzien van bouwwerken, geen gebouw zijnde, geldt dat:

- a. de bouwhoogte van terreinafscheidingen maximaal 2 m mag bedragen;
- b. de bouwhoogte van lichtmasten en vlaggenmasten maximaal 9 m mag bedragen;
- c. de bouwhoogte van luifels bij tankstations maximaal 7 m mag bedragen;
- d. voor carports en overkappingen geldt dat:
  1. deze minimaal 1 m achter de voorgevel worden gebouwd;
  2. de hoogte maximaal 3 m mag bedragen;
  3. de gezamenlijk oppervlakte maximaal 30 m<sup>2</sup> mag bedragen;
- e. de bouwhoogte van de overige niet eerder genoemde bouwwerken maximaal 3 m mag bedragen.

## 5.3 Specifieke gebruiksregels

### 5.3.1 Verkooppunt motorbrandstoffen

Ter plekke van de aanduiding 'verkooppunt motorbrandstoffen' is in ieder geval tevens toegestaan:

- a. de verkoop van motorbrandstoffen, waaronder de verkoop van LPG;
- b. een autowasinrichting;
- c. een pompshop met een maximaal winkelvloeroppervlakte van 150 m<sup>2</sup>;
- d. luifels met een maximale oppervlakte van 600 m<sup>2</sup> per tankstation.

### 5.3.2 LPG vulpunt

Ter plaatse van de aanduiding 'LPG vulpunt' is een LPG vulpunt toegestaan.

### 5.3.3 Gebruik bedrijfswoningen

Ten aanzien van de gebruiksregels binnen bedrijfswoningen geldt het volgende:

- a. beroep of bedrijf aan huis is uitsluitend toegestaan indien het legaal aanwezig is op het moment van terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan;
- b. bed & breakfast is uitsluitend toegestaan indien het legaal aanwezig is op het moment van terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan.

### 5.3.4 Gastouderschap

In een woning en/of de bijbehorende bijbehorende bouwwerken is het uitvoeren van gastouderschap toegestaan onder de volgende voorwaarden:

- a. het (mede) ten behoeve van gastouderschap in gebruik te nemen vloeroppervlak mag maximaal 1/3 van de vloeroppervlakte van de woning en/of de bijbehorende bouwwerken bedragen met een maximum van 50 m<sup>2</sup>;
- b. degene die de activiteiten in de woning en/of bijbehorende bouwwerken uitoefent, dient tevens de bewoner van de woning te zijn;
- c. de activiteit mag niet leiden tot gebruik van extra parkeerruimte in het openbaar gebied;
- d. vanaf de openbare weg zichtbare excessieve reclame-uitingen zijn niet toegestaan.

### 5.3.5 Internetwinkel

In een woning en/of de bijbehorende bijbehorende bouwwerken is het uitvoeren van een internetwinkel toegestaan onder de volgende voorwaarden:

- a. het (mede) ten behoeve van een internetwinkel in gebruik te nemen vloeroppervlak mag maximaal 1/3 van de vloeroppervlakte van de woning en/of de bijbehorende bouwwerken bedragen met een maximum van 50 m<sup>2</sup>;
- b. degene die de activiteiten in de woning en/of bijbehorende bouwwerken uitoefent, dient tevens de bewoner van de woning te zijn;
- c. de activiteit mag niet leiden tot gebruik van extra parkeerruimte in het openbaar gebied;
- d. vanaf de openbare weg zichtbare excessieve reclame-uitingen zijn niet toegestaan.

## 5.4 Afwijken van de gebruiksregels

### 5.4.1 Andere bedrijfsactiviteit

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd door middel van een omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde in artikel 5.1 onder a, voor de vestiging van een bedrijf vermeld in "Bijlage 5 Staat van bedrijfsactiviteiten - 1" of een hieraan qua aard en uitstraling gelijkwaardig bedrijf, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. het bedrijf dient voor wat betreft de aard en omvang van de milieuhinder die het veroorzaakt, gelijk gesteld te kunnen worden aan een bedrijf behorende tot milieucategorie 1 of 2 van de "Staat van bedrijfsactiviteiten - 1";
- b. de aard en activiteiten van het bedrijf leiden ook overigens niet tot een onevenredige inbreuk op het woon- en leefklimaat in de omgeving.

#### **5.4.2 Beroep en/of bedrijf aan huis**

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd door middel van een omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde in artikel 5.3 voor het toestaan van aan huis verbonden beroep- en bedrijfsactiviteiten met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. het ten behoeve van de aan huis gebonden beroeps- en bedrijfsactiviteit in gebruik te nemen vloeroppervlak bedraagt maximaal 1/3 van de vloeroppervlakte van de woning en/of de bijbehorende bouwwerken met een maximum van 100 m<sup>2</sup>;
- b. degene die de activiteiten in de woning en/of de bijbehorende bouwwerken uitoefent, dient tevens de bewoner van de woning te zijn;
- c. de noodzakelijke parkeervoorzieningen dienen op eigen terrein te worden gesitueerd, tenzij wordt aangetoond dat geen onevenredige parkeerdruk ontstaat in het openbaar gebied;
- d. de activiteit dient qua aard, milieubelasting en uitstraling te passen in een woonomgeving;
- e. er mag geen sprake zijn van een onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat.
- f. er mag geen detailhandel of groothandel plaatsvinden, uitgezonderd een beperkte verkoop als ondergeschikte activiteit en wel in verband met de aan huis verbonden activiteit alsmede handelsactiviteiten via het internet;
- g. vanaf de openbare weg zichtbare excessieve reclame-uitingen zijn niet toegestaan;
- h. bij de uitoefening van de aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit mag alleen huishoudelijk afvalwater worden geloosd.

#### **5.4.3 Bed & breakfast**

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd door middel van een omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde in artikel 5.3 teneinde een bed & breakfastvoorziening toe te staan, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. deze nevenactiviteit is enkel in de woning en de daarbij behorende bijbehorende gebouwen toegestaan;
- b. de nevenactiviteit is ondergeschikt van aard;
- c. de voor bed & breakfast gebruikte oppervlakte mag niet meer bedragen dan 100 m<sup>2</sup>;
- d. ten behoeve van de bed & breakfast voorzieningen zijn maximaal 8 (éénpersoons)bedden toegestaan;
- e. permanente bewoning of huisvesting van tijdelijke werknemers is niet toegestaan;
- f. er wordt een nachtregister bijgehouden;
- g. het gebruik mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de omliggende functies;
- h. de verkeersaantrekkende werking dient te zijn afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie;
- i. er dient op eigen terrein te worden voorzien in de parkeerbehoefte;
- j. het woon- en leefklimaat mag niet onevenredig worden aangetast.



## Artikel 6 Bedrijventerrein - 1

### 6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "Bedrijventerrein - 1" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bedrijven, voor zover deze behoren tot milieucategorie 1 van 'Bijlage 5 Staat van bedrijfsactiviteiten - 1' hierbij geldt dat:
    1. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 2' tevens bedrijven in milieucategorie 2 van de genoemde lijst zijn toegestaan;
    2. detailhandel niet is toegestaan;
    3. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijventerrein - autohandel' zijn de gronden tevens bestemd voor de handel in en reparatie van gebruikte motorvoertuigen;
    4. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijventerrein - handel in oude metalen' zijn de gronden tevens bestemd voor de handel in oude metalen;
  - b. bedrijfswoningen;
  - c. in- en uitritten;
  - d. groenvoorzieningen;
  - e. nutsvoorzieningen;
  - f. voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding, waterafvoer en waterberging;
- een en ander met bijbehorende bouwwerken, (parkeer)voorzieningen en (on)bebouwde gronden.

### 6.2 Bouwregels

Bouwen is uitsluitend toegestaan ten dienste van de in artikel 6.1 omschreven doeleinden en met inachtneming van de volgende bepalingen.

#### 6.2.1 Bedrijfsgebouwen

Ten aanzien van bedrijfsgebouwen geldt dat:

- a. gebouwen uitsluitend zijn toegestaan ter plaatse van een bouwvlak, met dien verstande dat ondergeschikte bouwdelen tevens buiten het bouwvlak zijn toegestaan;
- b. de bruto bedrijfsvloeroppervlakte per bedrijf tenminste 100 m<sup>2</sup> dient te bedragen;
- c. de afstand tussen gebouwen en tenminste één van de zijdelingse perceelsgrenzen minimaal 3 m dient te bedragen;
- d. een minimum en een maximum bouwhoogte, alsmede een maximum bebouwingspercentage, geldt ter plaatse van de aanduiding 'minimum bouwhoogte (m), maximum bouwhoogte (m), maximum bebouwingspercentage (%)'
- e. de goothoogte en de bouwhoogte van een gebouw niet meer bedraagt dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte, (m) maximum bouwhoogte (m)' aangegeven goothoogte respectievelijk bouwhoogte;
- f. het bebouwingspercentage mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage (%) is aangeduid; voor zover geen percentage is aangeduid, bedraagt het maximale bebouwingspercentage 100 %.

#### 6.2.2 Bedrijfswoningen

Ten aanzien van bedrijfswoningen geldt dat:

- a. woningen uitsluitend zijn toegestaan ter plaatse van een bouwvlak, met dien verstande dat ondergeschikte bouwdelen tevens buiten het bouwvlak zijn toegestaan;
- b. per bedrijf is maximaal één bedrijfswoning toegestaan;
- c. de inhoud niet meer mag bedragen dan 700 m<sup>3</sup>;

- d. de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens minimaal 3 m dient te bedragen;
- e. het bebouwingspercentage mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage (%) is aangeduid; voor zover geen percentage is aangeduid, bedraagt het maximale bebouwingspercentage 100 %.
- f. de bedrijfswoning uit ten hoogste 2 bouwlagen mag bestaan en dient te worden afgesloten door een kap;
- g. de dakhelling van bedrijfswoningen tenminste 20° en ten hoogste 45° dient te bedragen;
- h. de gezamenlijke oppervlakte van bij de bedrijfswoning behorende bijbehorende bouwwerken niet meer dan 45 m<sup>2</sup> mag bedragen;
- i. de goot- en bouwhoogte van bijgebouwen ten dienste van het wonen niet meer dan 3 respectievelijk 4,5 meter mag gedragen, tenzij een afwijkende maximale bouwhoogte is aangeduid;
- j. bijbehorende bouwwerken tenminste 4,5 m achter het verlengde van de voorgevel van de bedrijfswoning dienen te worden gebouwd.

### 6.2.3 Bouwwerken, geen gebouw zijnde

Ten aanzien van bouwwerken, geen gebouw zijnde, geldt de hoogte maximaal bedraagt:

- a. voor terreinafscheidingen 2 meter;
- b. in afwijking van het onder a bepaalde mag de hoogte van terreinafscheidingen, die zich:
  - 1. binnen een afstand van 1 meter bevinden tot de gronden die zijn bestemd voor 'Groen' of 'Verkeer - Verblijfsgebied', niet meer bedragen dan 1 meter;
  - 2. vóór de voorgevel en het verlengde daarvan, dan wel binnen een afstand van 1 meter daarachter bevinden, uitsluitend worden uitgevoerd met een constructie die vanaf 1 meter hoogte voor minimaal 90% open is;
- c. voor carports en overkappingen geldt dat:
  - 1. deze 1 m vóór of minimaal 0,5 m achter de voorgevel worden gebouwd;
  - 2. de hoogte maximaal 3 m mag bedragen;
  - 3. de gezamenlijk oppervlakte maximaal 30 m<sup>2</sup> mag bedragen;
- d. voor overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, in de vorm van licht- en vlaggenmasten, 9 meter;
- e. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde maximaal 6 meter.

### 6.2.4 Reclame-uitingen

Reclame-uitingen mogen uitsluitend aan de gevel van het hoofdgebouw worden aangebracht, met dien verstande dat:

- a. de oppervlakte van een reclamebord niet meer mag bedragen dan 0,5m<sup>2</sup>;
- b. het reclamebord niet buiten de gevels van het betreffende gebouw mag uitsteken;
- c. per bedrijf ten hoogste twee reclameborden mogen worden geplaatst;
- d. de reclame-uiting geen onevenredige (licht)hinder voor de omgeving mag veroorzaken.

### 6.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd door middel van een omgevingsvergunning af te wijken:

- a. van het bepaalde in artikel 6.2.2 onder b teneinde het bouwvolume met een maximum van 15% te vergroten, ten behoeve van het realiseren van een in pandige kantoorruimte;
- b. van het bepaalde in artikel 6.2.3 onder a, voor het toestaan van hogere terreinafscheidingen tot een maximum van 2,50 m, met inachtneming van de volgende voorwaarden:
  - 1. dat hierdoor geen onevenredige beschaduwning of uitzichtbeperking ontstaat op aangrenzende gronden;
  - 2. dat terreinafscheidingen die op de gezamenlijke perceelsgrens met een openbaar gebied zijn gebouwd vanaf 1 m hoogte voor 90% uit een open constructie dienen te bestaan;
- c. 6.2.3 onder b voor het toestaan van bouwwerken, geen gebouwen zijnde tot een maximumhoogte van 8 m, indien dit voor de bedrijfsvoering aantoonbaar noodzakelijk is

- d. van het bepaalde in artikel 6.2.4 onder e voor het oprichten van een reclamezuil met een maximale hoogte van 8 m en een maximale aanduidingsoppervlakte van 6 m<sup>2</sup>, mits hierdoor geen onevenredige beschadwing, lichthinder of uitzichtbeperking ontstaat op aangrenzende gronden.

## 6.4 Specifieke gebruiksregels

### 6.4.1 Algemeen

Ten aanzien van de gebruiksregels geldt het volgende:

- a. grote lawaaimakers als bedoeld in onderdeel D, Bijlage 1 Besluit omgevingsrecht zijn niet toegestaan;
- b. per bouwperceel is maximaal één bedrijf toegestaan;
- c. per bedrijf is maximaal één bedrijfswoning toegestaan;
- d. de voorkeursgrenswaarde als bedoeld in de Wet geluidhinder dan wel de vóór vaststelling van dit plan verleende hogere grenswaarde mag niet worden overschreden;
- e. detailhandel is uitsluitend toegestaan indien een omgevingsvergunning als bedoeld in 6.5 onder c is verleend;
- f. ter plaatse van de aanduiding 'pad' dient er ruimte te worden gereserveerd voor de aanleg en instandhouding van een pad met openbare functie.

### 6.4.2 Gebruik bedrijfswoningen

Ten aanzien van de gebruiksregels binnen bedrijfswoningen geldt het volgende:

- a. beroep of bedrijf aan huis is uitsluitend toegestaan indien het legaal aanwezig is op het moment van terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan;
- b. bed & breakfast is uitsluitend toegestaan indien het legaal aanwezig is op het moment van terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan.

### 6.4.3 Internetwinkel

In een woning en/of de bijbehorende bijbehorende bouwwerken is het uitvoeren van een internetwinkel toegestaan onder de volgende voorwaarden:

- a. het (mede) ten behoeve van een internetwinkel in gebruik te nemen vloeroppervlak mag maximaal 1/3 van de vloeroppervlakte van de woning en/of de bijbehorende bouwwerken bedragen met een maximum van 50 m<sup>2</sup>;
- b. degene die de activiteiten in de woning en/of bijbehorende bouwwerken uitoefent, dient tevens de bewoner van de woning te zijn;
- c. de activiteit mag niet leiden tot gebruik van extra parkeerruimte in het openbaar gebied;
- d. vanaf de openbare weg zichtbare excessieve reclame-uitingen zijn niet toegestaan.

## 6.5 Afwijken van de gebruiksregels

### 6.5.1 Andere bedrijfsactiviteit

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd door middel van een omgevingsvergunning af te wijken:

- a. van het bepaalde in artikel 6.1 onder a, voor de vestiging van een bedrijf dat niet is vermeld in 'Bijlage 5 Staat van bedrijfsactiviteiten - 1' danwel voorkomt in milieucategorie 3 met inachtneming van de volgende voorwaarden:
  - 1. het bedrijf dient voor wat betreft de aard en omvang van de milieuhinder die het veroorzaakt, gelijk gesteld te kunnen worden aan een bedrijf behorende tot milieucategorie 1 of 2 van de **Bijlage**;
  - 2. de aard en de activiteiten van het bedrijf leiden ook overigens niet tot een onevenredige inbreuk op het woon- en leefklimaat in de omgeving.
- b. van het bepaalde in artikel 6.1 onder a, voor de vestiging van recreatieve voorzieningen binnen gebouwen, die naar hun gevolgen voor de omgeving gelijk kunnen worden gesteld met de bedrijven uit

categorie 1 en 2 van de **Bijlage**, zoals sportscholen, dansscholen, biljart- en snookercentra, fitnesscentra en sauna's;

- c. van het bepaalde in artikel 6.1 onder a ten behoeve van het bouwen en gebruiken van de in 6.1 bedoelde gronden door detailhandelsbedrijven, waarvan redelijkerwijs mag worden aangenomen dat deze gezien de omvang en aard van de goederen, zoals auto's en boten, grove bouwmaterialen en grootschalige meubeldetailhandel, niet passen in een winkelcentrum of een woongebied, met inachtneming van de volgende voorwaarden:
1. zorg dient te worden gedragen voor een goede verkeersontsluiting;
  2. voldoende parkeervoorzieningen op eigen terrein dient te worden gerealiseerd;
  3. de vestiging van een dergelijke perifere detailhandel niet mag leiden tot een onevenredige aantasting van het voorzieningenniveau binnen het verzorgingsgebied binnen de kern Wijchen.

### 6.5.2 Beroep en/of bedrijf aan huis

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd door middel van een omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde in artikel 6.4 voor het toestaan van aan huis verbonden beroep- en bedrijfsactiviteiten met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. het ten behoeve van de aan huis gebonden beroeps- en bedrijfsactiviteit in gebruik te nemen vloeroppervlak bedraagt maximaal 1/3 van de vloeroppervlakte van de woning en/of de bijbehorende bouwwerken met een maximum van 100 m<sup>2</sup>;
- b. degene die de activiteiten in de woning en/of de bijbehorende bouwwerken uitoefent, dient tevens de bewoner van de woning te zijn;
- c. de noodzakelijke parkeervoorzieningen dienen op eigen terrein te worden gesitueerd, tenzij wordt aangetoond dat geen onevenredige parkeerdruk ontstaat in het openbaar gebied;
- d. de activiteit dient qua aard, milieubelasting en uitstraling te passen in een woonomgeving;
- e. er mag geen sprake zijn van een onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat.
- f. er mag geen detailhandel of groothandel plaatsvinden, uitgezonderd een beperkte verkoop als ondergeschikte activiteit en wel in verband met de aan huis verbonden activiteit alsmede handelsactiviteiten via het internet;
- g. vanaf de openbare weg zichtbare excessieve reclame-uitingen zijn niet toegestaan;
- h. bij de uitoefening van de aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit mag alleen huishoudelijk afvalwater worden geloosd.

## Artikel 7 Bedrijventerrein - 2

### 7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "Bedrijventerrein - 2" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bedrijven, met dien verstande dat bedrijven uitsluitend zijn toegestaan indien deze behoren tot de categorieën 1 tot en met 3 uit de bijlage, dit met dien verstande dat:
    1. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 2' uitsluitend bedrijven in categorie 1 en 2 uit 'Bijlage 5' zijn toegestaan;
    2. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - staalconstructiebedrijf' tevens een staalconstructiebedrijf is toegestaan;
    3. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'verkooppunt motorbrandstoffen' tevens een verkooppunt voor motorbrandstoffen met de hierbij behorende voorzieningen is toegestaan. Hierbij geldt dat:
      - verkoop van LPG is toegestaan met inachtneming van de in de bestemming 'Groen' aangeduide "vulpunt LPG"; en
      - dat detailhandel ten behoeve van het tankstation is toegestaan met een maximaal winkerverkoopvloeroppervlak (w.v.o.) van 100 m<sup>2</sup>;
    4. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - garagebedrijf' tevens een garagebedrijf met showroom is toegestaan;
  - b. bedrijfswoningen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning';
  - c. in- en uitritten;
  - d. groenvoorzieningen;
  - e. nutsvoorzieningen;
  - f. voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding, waterafvoer en waterberging;
- een en ander met bijbehorende bouwwerken, (parkeer)voorzieningen en (on)bebouwde gronden.

### 7.2 Bouwregels

Bouwen is uitsluitend toegestaan ten dienste van de in artikel 7.1 omschreven doeleinden en met inachtneming van de volgende bepalingen.

#### 7.2.1 Bedrijfsgebouwen

Ten aanzien van bedrijfsgebouwen geldt dat:

- a. gebouwen uitsluitend zijn toegestaan ter plaatse van een bouwvlak, met dien verstande dat ondergeschikte bouwdelen tevens buiten het bouwvlak zijn toegestaan;
- b. de afstand tussen gebouwen en tenminste één van de zijdelingse perceelsgrenzen minimaal 3 m dient te bedragen;
- c. de goothoogte en de bouwhoogte van een gebouw niet meer bedraagt dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte, (m) maximum bouwhoogte (m)' aangegeven goothoogte respectievelijk bouwhoogte, met dien verstande dat de goothoogte van gebouwen gelegen binnen een afstand van 10 m uit de bestemming Groen maximaal 5 m bedraagt;
- d. het bebouwingspercentage mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage (%)' is aangeduid; voor zover geen percentage is aangeduid, bedraagt het maximale bebouwingspercentage 100 %.

#### 7.2.2 Bedrijfswoningen

Ten aanzien van bedrijfswoningen geldt dat:

- a. de inhoud niet meer dan 600 m<sup>3</sup> bedraagt;
- b. de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens minimaal 3 m bedraagt;

- c. de goot- en de bouwhoogte maximaal respectievelijk 4 en 9 m bedragen;
- d. de dakhelling tenminste 20° en ten hoogste 45° dient te bedragen, met dien verstande dat voor 40 % van de bebouwde oppervlakte van de woning de minimale dakhelling niet van toepassing is;
- e. de gezamenlijke oppervlakte van bij de bedrijfswoning behorende bijbehorende bouwwerken niet meer dan 60 m<sup>2</sup> mag bedragen;
- f. de goot- en bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken ten dienste van het wonen maximaal respectievelijk 3 en 4,5 m bedragen;
- g. bijbehorende bouwwerken tenminste 4,5 m achter het verlengde van de voorgevel van de bedrijfswoning dienen te worden gebouwd.

### 7.2.3 Bouwwerken, geen gebouw zijnde

Ten aanzien van bouwwerken, geen gebouw zijnde, geldt dat:

- a. de bouwhoogte van terreinafscheidingen maximaal 2 meter mag bedragen;
- b. in afwijking van het bepaalde onder a bedraagt de hoogte van terreinafscheidingen bij bedrijfswoningen vóór of in het verlengde van de voorgevel van de bedrijfswoning maximaal 1 meter;]
- c. voor carports en overkappingen geldt dat;
  - 1. deze minimaal 1 m achter de voorgevel worden gebouwd;
  - 2. de hoogte maximaal 3 m mag bedragen;
  - 3. de gezamenlijk oppervlakte maximaal 30 m<sup>2</sup> mag bedragen;
- d. de bouwhoogte van de overige bouwwerken, voor zover gelegen binnen een bouwvlak, mag maximaal 12 meter bedragen;
- e. vrijstaande reclame-uitingen zijn niet toegestaan.

### 7.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd door middel van een omgevingsvergunning af te wijken:

- a. van het bepaalde in 7.2.1 onder a, teneinde gebouwen op een kleinere afstand tot de zijdelingse perceelsgrens toe te staan dan wel te bouwen in de zijdelingse perceelsgrens, met dien verstande dat de brandveiligheid niet in het geding mag zijn. Hiertoe dient de commandant van de regionale brandweer gehoord te worden;
- b. van het bepaalde in artikel 7.2.3 onder a, voor het toestaan van hogere terreinafscheidingen tot een maximum van 3 m, met inachtneming van de volgende voorwaarden:
  - 1. de noodzaak hiertoe bestaat uit het oogpunt van een doelmatige bedrijfsvoering van het op het betreffende perceel gevestigde bedrijf;
  - 2. de terreinafscheiding vanaf 1 m hoogte voor 90% uit een open constructie bestaat;
  - 3. de terreinafscheiding niet leidt tot een onevenredige aantasten van het gebruik op aangrenzende gronden;
  - 4. terreinafscheidingen die op de gezamenlijke perceelsgrens met een openbaar gebied zijn gebouwd vanaf 1 m hoogte voor 90% uit een open constructie bestaan.
- c. van het bepaalde in artikel 7.2.3 onder c voor het oprichten van een reclamezuil met een maximale hoogte van 10 m en een maximale aanduidingsoppervlakte van 6 m<sup>2</sup>, met inachtneming van de volgende voorwaarden:
  - 1. maximaal 3 van deze reclame-uitingen binnen de bestemming zijn toegestaan;
  - 2. hierdoor geen onevenredige beschaduwing, lichthinder of uitzichtbeperking ontstaat van of op aangrenzende gronden.

### 7.4 Specifieke gebruiksregels

#### 7.4.1 Algemeen

Ten aanzien van de gebruiksregels geldt het volgende:

- a. detailhandel is uitsluitend toegestaan na verkrijging van een vrijstelling als bedoeld in 7.5 onder c, met dien verstande dat:
  - 1. detailhandel tevens is toegestaan in de vorm van ondergeschikte detailhandel in ter plaatse vervaardigde of bewerkte producten;
  - 2. detailhandel is toegestaan ten dienste van autobedrijven als bedoeld onder 7.1 lid a onder 4 en het tankstation als bedoeld onder 7.1 lid a onder 3;
- b. grote lawaaimakers als bedoeld in onderdeel D, Bijlage 1 Besluit omgevingsrecht alsmede risicovolle inrichtingen zijn niet toegestaan;
- c. kantoren enkel zijn toegestaan als onzelfstandig onderdeel van een ter plaatse aanwezig bedrijf;
- d. buitenopslag is uitsluitend toegestaan ten dienste van de bedrijfsvoering en uitsluitend binnen het bouwvlak tot een maximale hoogte van 6 meter;
- e. elk bedrijf dient op eigen erf te voorzien in zijn parkeerbehoefte;
- f. windturbines zijn niet toegestaan.

#### **7.4.2 Gebruik bedrijfswoningen**

Ten aanzien van de gebruiksregels binnen bedrijfswoningen geldt het volgende:

- a. beroep of bedrijf aan huis is uitsluitend toegestaan indien het legaal aanwezig is op het moment van terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan;
- b. bed & breakfast is uitsluitend toegestaan indien het legaal aanwezig is op het moment van terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan.

#### **7.4.3 Internetwinkel**

In een woning en/of de bijbehorende bijbehorende bouwwerken is het uitvoeren van een internetwinkel toegestaan onder de volgende voorwaarden:

- a. het (mede) ten behoeve van een internetwinkel in gebruik te nemen vloeroppervlak mag maximaal 1/3 van de vloeroppervlakte van de woning en/of de bijbehorende bouwwerken bedragen met een maximum van 50 m<sup>2</sup>;
- b. degene die de activiteiten in de woning en/of bijbehorende bouwwerken uitoefent, dient tevens de bewoner van de woning te zijn;
- c. de activiteit mag niet leiden tot gebruik van extra parkeerruimte in het openbaar gebied;
- d. vanaf de openbare weg zichtbare excessieve reclame-uitingen zijn niet toegestaan.

### **7.5 Afwijken van de gebruiksregels**

#### **7.5.1 Andere bedrijfsactiviteit**

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd door middel van een omgevingsvergunning af te wijken:

- a. van het bepaalde in artikel 7.1 onder a, voor de vestiging van een bedrijf dat niet is vermeld in de 'Bijlage 5 met inachtneming van de volgende voorwaarden:
  - 1. het bedrijf dient voor wat betreft de aard en omvang van de milieuhinder die het veroorzaakt, gelijk gesteld te kunnen worden aan een bedrijf behorende tot milieucategorie 1 t/m 3 van de 'Bijlage 5'
  - 2. de aard en activiteiten van het bedrijf leiden ook overigens niet tot een onevenredige inbreuk op het woon- en leefklimaat in de omgeving.
- b. van het bepaalde in artikel 7.4 onder b voor de vestiging van risicovolle inrichtingen, met inachtneming van de volgende voorwaarden:
  - 1. voldaan wordt aan de wettelijke normen met betrekking tot de externe veiligheid;
  - 2. hierover advies wordt ingewonnen bij een terzake deskundige.
- c. van het bepaalde in artikel 7.4 onder a ten behoeve van het bouwen en gebruiken van de in 7.1 bedoelde gronden door detailhandelsbedrijven, waarvan redelijkerwijs mag worden aangenomen dat deze gezien de omvang en aard van de goederen, zoals auto's en boten, niet elders passen in de kern van Bergharen

met inachtneming van de volgende voorwaarden:

1. voldoende parkeervoorzieningen op eigen terrein worden gerealiseerd;
2. de vestiging van een dergelijke perifere detailhandel mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van het voorzieningenniveau binnen het verzorgingsgebied in Wijchen.

### 7.5.2 Beroep en/of bedrijf aan huis

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd door middel van een omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde in artikel 7.4 voor het toestaan van aan huis verbonden beroep- en bedrijfsactiviteiten met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. het ten behoeve van de aan huis gebonden beroeps- en bedrijfsactiviteit in gebruik te nemen vloeroppervlak bedraagt maximaal 1/3 van de vloeroppervlakte van de woning en/of de bijbehorende bouwwerken met een maximum van 100 m<sup>2</sup>;
- b. degene die de activiteiten in de woning en/of de bijbehorende bouwwerken uitoefent, dient tevens de bewoner van de woning te zijn;
- c. de noodzakelijke parkeervoorzieningen dienen op eigen terrein te worden gesitueerd, tenzij wordt aangetoond dat geen onevenredige parkeerdruk ontstaat in het openbaar gebied;
- d. de activiteit dient qua aard, milieubelasting en uitstraling te passen in een woonomgeving;
- e. er mag geen sprake zijn van een onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat.
- f. er mag geen detailhandel of groothandel plaatsvinden, uitgezonderd een beperkte verkoop als ondergeschikte activiteit en wel in verband met de aan huis verbonden activiteit alsmede handelsactiviteiten via het internet;
- g. vanaf de openbare weg zichtbare excessieve reclame-uitingen zijn niet toegestaan;
- h. bij de uitoefening van de aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit mag alleen huishoudelijk afvalwater worden geloosd.



## Artikel 8 Centrum

### 8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Centrum aangewezen gronden zijn bestemd voor

- a. centrumdoeleinden, uitsluitend op de begane grond:
  1. detailhandel;
  2. zakelijke dienstverlening
  3. kantoren
  4. maatschappelijke doeleinden, waarbij geldt dat de gronden ter plaatse van de aanduiding 'maatschappelijk' uitsluitend zijn bestemd voor maatschappelijke doeleinden;
  5. maatschappelijke dienstverlening;
  6. ter plaatse van de aanduiding 'horeca tot en met categorie 2; horeca tot en met categorie 2';
  7. ter plaatse van de aanduiding 'horeca tot en met categorie 3; horeca tot en met categorie 3';
- b. wonen, uitsluitend in de vorm van een bovenwoning en uitsluitend ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van wonen - bovenwoning";

alsmede voor

- c. nutsvoorzieningen;
- d. verkeers- en parkeervoorzieningen;
- e. verblijfsdoeleinden;
- f. groen- en speelvoorzieningen;
- g. voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding, waterafvoer en waterberging;

### 8.2 Bouwregels

Bouwen is uitsluitend toegestaan ten dienste van de in artikel 8.1 omschreven doeleinden en met inachtneming van de volgende bepalingen.

#### 8.2.1 Gebouwen

Ten aanzien van gebouwen geldt dat:

- a. gebouwen binnen een bouwvlak worden gebouwd, met dien verstande dat:
  1. ondergeschikte bouwdelen tevens buiten het bouwvlak zijn toegestaan en;
  2. het bouwvlak mag worden overschreden ten behoeve van luifels; de bouwhoogte en diepte van deze luifels mogen niet meer bedragen dan respectievelijk 4 meter en 1,5 meter;
- b. het aantal woningen mag niet meer bedragen dan het op het moment van terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan bestaande aantal woningen;
- c. de goothoogte en de bouwhoogte van een gebouw niet meer bedraagt dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte, (m) maximum bouwhoogte (m)' aangegeven goothoogte respectievelijk bouwhoogte,
- d. het bebouwingspercentage mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage (%) is aangeduid; voor zover geen percentage is aangeduid, bedraagt het maximale bebouwingspercentage 100 %.
- e. in afwijking van het bepaalde onder a zijn gebouwen voor nutsvoorzieningen, zoals voorzieningen voor telecommunicatie, water- en energiedistributie tevens buiten het bouwvlak toegestaan, met dien verstande dat het bebouwde oppervlakte niet meer dan 10 m<sup>2</sup> en de bouwhoogte niet meer dan 3.5 meter bedragen.

#### 8.2.2 Bouwwerken geen gebouwen zijnde

Ten aanzien van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt dat:

- a. de bouwhoogte van terreinafscheidingen maximaal 2 m mag bedragen;
- b. de bouwhoogte van lichtmasten en vlaggenmasten maximaal 9 m mag bedragen;
- c. voor carports en overkappingen geldt dat;
  1. deze minimaal 1 m achter de voorgevel worden gebouwd;
  2. de hoogte maximaal 3 m mag bedragen;
  3. de gezamenlijk oppervlakte maximaal 30 m<sup>2</sup> mag bedragen;
- d. de bouwhoogte van de overige niet eerder genoemde bouwwerken maximaal 3 m mag bedragen, met uitzondering van beeldende kunstwerken.

### **8.3 Afwijken van de bouwregels**

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd door middel van een omgevingsvergunning af te wijken:

- a. van artikel 8.2.1 onder a teneinde buiten het bouwvlak fietsenstallingen, materiaalbergingen en kiosken op te richten, met inachtneming van de volgende bepalingen:
  1. de goothoogte bedraagt niet meer dan 2,5 meter;
  2. de bouwhoogte bedraagt niet meer dan 3,5 meter;
  3. het bebouwde oppervlakte bedraagt niet meer dan 20 m<sup>2</sup> per gebouw;
  4. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en de belangen van derden mogen niet onevenredig worden geschaad;
  5. de verkeersveiligheid mag niet in het gedrang komen;
- b. van artikel 8.2.2 teneinde een afwijkende maatvoering voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde toe te staan, met inachtneming van de volgende bepalingen:
  1. tegen deze hoogte bestaan geen bezwaren vanuit een oogpunt van verkeersveiligheid of in verband met de ontsluiting van percelen;
  2. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken en de belangen van derden worden niet onevenredig geschaad;
  3. er bestaan geen bezwaren vanuit een verantwoorde stedenbouwkundige inrichting en vormgeving.

### **8.4 Specifieke gebruiksregels**

#### **8.4.1 Algemeen**

Ten aanzien van de gebruiksregels geldt het volgende:

- a. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - bovenwoning' zijn, behoudens het bepaalde onder d, geen andere functies toegestaan dan wonen op de verdieping;
- b. beroep of bedrijf aan huis is uitsluitend toegestaan indien het legaal aanwezig is op het moment van terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan;
- c. bed & breakfast in de woning is uitsluitend toegestaan indien het legaal aanwezig is op het moment van terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan.
- d. horeca, detailhandel, zakelijke dienstverlening en kantoren voor zover het kantoren betreft met een baliefunctie, zijn uitsluitend toegestaan in de begane grondbouwlaag. met dien verstande dat in afwijking hiervan ondergeschikte functies op de verdieping of in de kelder zijn toegestaan als niet-zelfstandig onderdeel van de functie op de begane grond.

#### **8.4.2 Gastouderschap**

In een woning en/of de bijbehorende bouwwerken is het uitvoeren van gastouderschap toegestaan onder de volgende voorwaarden:

- a. het (mede) ten behoeve van gastouderschap in gebruik te nemen vloeroppervlak mag maximaal 1/3 van de vloeroppervlakte van de woning en/of de bijbehorende bouwwerken bedragen met een maximum van 50 m<sup>2</sup>;
- b. degene die de activiteiten in de woning en/of bijbehorende bouwwerken uitoefent, dient tevens de

- bewoner van de woning te zijn;
- c. de activiteit mag niet leiden tot gebruik van extra parkeerruimte in het openbaar gebied;
  - d. vanaf de openbare weg zichtbare excessieve reclame-uitingen zijn niet toegestaan.

#### **8.4.3 Internetwinkel**

In een woning en/of de bijbehorende bouwwerken is het uitvoeren van een internetwinkel toegestaan onder de volgende voorwaarden:

- a. het (mede) ten behoeve van een internetwinkel in gebruik te nemen vloeroppervlak mag maximaal 1/3 van de vloeroppervlakte van de woning en/of de bijbehorende bouwwerken bedragen met een maximum van 50 m<sup>2</sup>;
- b. degene die de activiteiten in de woning en/of bijbehorende bouwwerken uitoefent, dient tevens de bewoner van de woning te zijn;
- c. de activiteit mag niet leiden tot gebruik van extra parkeerruimte in het openbaar gebied;
- d. vanaf de openbare weg zichtbare excessieve reclame-uitingen zijn niet toegestaan.

### **8.5 Afwijken van de gebruiksregels**

#### **8.5.1 Beroep en/of bedrijf aan huis**

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd door middel van een omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde in artikel 8.4 voor het toestaan van aan huis verbonden beroep- en bedrijfsactiviteiten met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. het ten behoeve van de aan huis gebonden beroeps- en bedrijfsactiviteit in gebruik te nemen vloeroppervlak bedraagt maximaal 1/3 van de vloeroppervlakte van de woning en/of de bijbehorende bouwwerken met een maximum van 100 m<sup>2</sup>;
- b. degene die de activiteiten in de woning en/of de bijbehorende bouwwerken uitoefent, dient tevens de bewoner van de woning te zijn;
- c. de noodzakelijke parkeervoorzieningen dienen op eigen terrein te worden gesitueerd, tenzij wordt aangetoond dat geen onevenredige parkeerdruk ontstaat in het openbaar gebied;
- d. de activiteit dient qua aard, milieubelasting en uitstraling te passen in een woonomgeving;
- e. er mag geen sprake zijn van een onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat.
- f. er mag geen detailhandel of groothandel plaatsvinden, uitgezonderd een beperkte verkoop als ondergeschikte activiteit en wel in verband met de aan huis verbonden activiteit alsmede handelsactiviteiten via het internet;
- g. vanaf de openbare weg zichtbare excessieve reclame-uitingen zijn niet toegestaan;
- h. bij de uitoefening van de aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit mag alleen huishoudelijk afvalwater worden geloosd.

#### **8.5.2 Bed & breakfast**

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd door middel van een omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde in artikel 8.4 teneinde een bed & breakfastvoorziening toe te staan, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. deze nevenactiviteit is enkel in de woning en de daarbij behorende bijbehorende gebouwen toegestaan;
- b. de nevenactiviteit is ondergeschikt van aard;
- c. de voor bed & breakfast gebruikte oppervlakte mag niet meer bedragen dan 100 m<sup>2</sup>;
- d. ten behoeve van de bed & breakfast voorzieningen zijn maximaal 8 (éénpersoons)bedden toegestaan;
- e. permanente bewoning of huisvesting van tijdelijke werknemers is niet toegestaan;
- f. er wordt een nachtregister bijgehouden;
- g. het gebruik mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de omliggende functies;
- h. de verkeersaantrekkende werking dient te zijn afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie;

- i. er dient op eigen terrein te worden voorzien in de parkeerbehoefte;
- j. het woon- en leefklimaat mag niet onevenredig worden aangetast.

## Artikel 9 Detailhandel

### 9.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "Detailhandel" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. detailhandel;
  - b. wonen, uitsluitend:
    1. ter plaatse van de aanduiding "bedrijfswoning" wonen in een bedrijfswoning, met dien verstande dat per aangegeven aanduiding maximaal één bedrijfswoning is toegestaan;
    2. ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van wonen - bovenwoning" in de vorm van een bovenwoning, met dien verstande dat het aantal bovenwoningen niet meer dan het aangegeven maximale aantal woningen danwel, indien geen aantal staat gegeven, maximaal het op het tijdstip van het ontwerpbestemmingsplan bestaande aantal legaal aanwezige woningen mag bedragen;
  - c. één standplaats voor het te koop aanbieden, verkopen of afleveren van goederen dan wel diensten, gebruikmakend van fysieke middelen, zoals een kraam, een wagen of een tafel uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van detailhandel – standplaats'.
  - d. zakelijke dienstverlening;
  - e. maatschappelijke doeleinden;
  - f. voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding, waterafvoer en waterberging;
- een en ander met daarbij behorende voorzieningen en bouwwerken.

### 9.2 Bouwen

Bouwen is uitsluitend toegestaan ten dienste van de in artikel 9.1 omschreven doeleinden en met inachtneming van de volgende bepalingen.

#### 9.2.1 Gebouwen

Ten aanzien van gebouwen geldt dat:

- a. gebouwen binnen een bouwvlak worden gebouwd, met dien verstande dat ondergeschikte bouwdelen tevens buiten het bouwvlak zijn toegestaan;
- b. de goothoogte en de bouwhoogte van een gebouw niet meer bedraagt dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte, (m) maximum bouwhoogte (m)' aangegeven goothoogte respectievelijk bouwhoogte,
- c. het bebouwingspercentage mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage (%) is aangeduid; voor zover geen percentage is aangeduid, bedraagt het maximale bebouwingspercentage 100 %.
- d. de inhoud van bedrijfswoningen niet meer dan 600m<sup>3</sup> bedraagt.

#### 9.2.2 Bouwwerken geen gebouwen zijnde

Ten aanzien van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt dat:

- a. de bouwhoogte van terreinafscheidingen maximaal 2 m mag bedragen;
- b. voor carports en overkappingen geldt dat:
  1. deze minimaal 1 m achter de voorgevel worden gebouwd;
  2. de hoogte maximaal 3 m mag bedragen;
  3. de gezamenlijk oppervlakte maximaal 30 m<sup>2</sup> mag bedragen;
- c. de bouwhoogte van de overige niet eerder genoemde bouwwerken maximaal 3 m mag bedragen.

### 9.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd door middel van een omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde in artikel 9.2.1 onder a teneinde vrijstaande bijgebouwen ten behoeve van woningen buiten het bouwvlak te bouwen met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. de bouwhoogte bedraagt maximaal 4,5 m;
- b. de goothoogte bedraagt maximaal 3 m;
- c. het bebouwde oppervlakte bedraagt maximaal 50m<sup>2</sup>;
- d. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en de belangen van derden worden niet onevenredig geschaad.

### 9.4 Specifieke gebruiksregels

#### 9.4.1 Algemeen

Ten aanzien van de gebruiksregels geldt dat:

- a. detailhandel, zakelijke dienstverlening en maatschappelijke doeleinden, uitsluitend zijn toegestaan op de begane groundbouwlaag, met dien verstande dat in afwijking hiervan ondergeschikte functies op de verdieping of in de kelder zijn toegestaan als niet-zelfstandig onderdeel van de functie op de begane grond.
- b. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - bovenwoning' zijn, behoudens het bepaalde onder a, geen andere functies toegestaan dan wonen op de verdieping;
- c. beroep of bedrijf aan huis is uitsluitend toegestaan indien het legaal aanwezig is op het moment van terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan;
- d. bed & breakfast in de woning is uitsluitend toegestaan indien het legaal aanwezig is op het moment van terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan.

#### 9.4.2 Gastouderschap

In een woning en/of de bijbehorende bijbehorende bouwwerken is het uitvoeren van gastouderschap toegestaan onder de volgende voorwaarden:

- a. het (mede) ten behoeve van gastouderschap in gebruik te nemen vloeroppervlak mag maximaal 1/3 van de vloeroppervlakte van de woning en/of de bijbehorende bouwwerken bedragen met een maximum van 50 m<sup>2</sup>;
- b. degene die de activiteiten in de woning en/of bijbehorende bouwwerken uitoefent, dient tevens de bewoner van de woning te zijn;
- c. de activiteit mag niet leiden tot gebruik van extra parkeerruimte in het openbaar gebied;
- d. vanaf de openbare weg zichtbare excessieve reclame-uitingen zijn niet toegestaan.

### 9.5 Afwijken van de gebruiksregels

#### 9.5.1 Beroep en/of bedrijf aan huis

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd door middel van een omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde in artikel 9.4 voor het toestaan van aan huis verbonden beroep- en bedrijfsactiviteiten met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. het ten behoeve van de aan huis gebonden beroeps- en bedrijfsactiviteit in gebruik te nemen vloeroppervlak bedraagt maximaal 1/3 van de vloeroppervlakte van de woning en/of de bijbehorende bouwwerken met een maximum van 100 m<sup>2</sup>;
- b. degene die de activiteiten in de woning en/of de bijbehorende bouwwerken uitoefent, dient tevens de bewoner van de woning te zijn;
- c. de noodzakelijke parkeervoorzieningen dienen op eigen terrein te worden gesitueerd, tenzij wordt

- aangetoond dat geen onevenredige parkeerdruk ontstaat in het openbaar gebied;
- d. de activiteit dient qua aard, milieubelasting en uitstraling te passen in een woonomgeving;
  - e. er mag geen sprake zijn van een onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat.
  - f. er mag geen detailhandel of groothandel plaatsvinden, uitgezonderd een beperkte verkoop als ondergeschikte activiteit en wel in verband met de aan huis verbonden activiteit alsmede handelsactiviteiten via het internet;
  - g. vanaf de openbare weg zichtbare excessieve reclame-uitingen zijn niet toegestaan;
  - h. bij de uitoefening van de aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit mag alleen huishoudelijk afvalwater worden geloosd.

### 9.5.2 Bed & breakfast

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd door middel van een omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde in artikel 9.4 teneinde een bed & breakfastvoorziening toe te staan, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. deze nevenactiviteit is enkel in de woning en de daarbij behorende bijbehorende gebouwen toegestaan;
- b. de nevenactiviteit is ondergeschikt van aard;
- c. de voor bed & breakfast gebruikte oppervlakte mag niet meer bedragen dan 100 m<sup>2</sup>;
- d. ten behoeve van de bed & breakfast voorzieningen zijn maximaal 8 (éénpersoons)bedden toegestaan;
- e. permanente bewoning of huisvesting van tijdelijke werknemers is niet toegestaan;
- f. er wordt een nachtreister bijgehouden;
- g. het gebruik mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de omliggende functies;
- h. de verkeersaantrekkende werking dient te zijn afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie;
- i. er dient op eigen terrein te worden voorzien in de parkeerbehoefte;
- j. het woon- en leefklimaat mag niet onevenredig worden aangetast.

## **Artikel 10 Gemengd**

### **10.1 Bestemmingsomschrijving**

#### **10.1.1 Algemene bestemmingsomschrijving**

De voor 'Gemengd' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. dienstverlening;
- b. kantoren;
- c. wonen;
- d. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'parkeergarage', een parkeergarage met dien verstande dat,

ter plaatse van de aanduiding : specifieke vorm van gemengd - MFA de aangewezen gronden uitsluitend bestemd zijn voor:

- e. maatschappelijke voorzieningen;
- f. sport;
- g. ondersteunende horeca;
- h. ter plaatse van de aanduiding 'nutsvoorziening' een nutsvoorziening.
- i. ter plaatse van de aanduiding 'parkeren' uitsluitend parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen en in- en uitritten; dienstverlening;

de gronden binnen de bestemming zijn mede bestemd voor:

- j. parkeervoorzieningen;
- k. voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding, waterafvoer en waterberging;
- l. bijbehorende voorzieningen zoals terrassen, tuinen, erven, paden e.d.;

### **10.2 Bouwregels**

#### **10.2.1 Algemeen**

Uitsluitend zijn toegestaan gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen, die ten dienste staan van deze bestemming,

#### **10.2.2 Gebouwen**

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. gebouwen binnen een bouwvlak worden gebouwd, met dien verstande dat: ondergeschikte bouwdelen tevens buiten het bouwvlak zijn toegestaan;
- b. het aantal woningen mag niet meer bedragen dan het op het moment van terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan bestaande aantal woningen;
- c. de goothoogte en de bouwhoogte van een gebouw niet meer bedraagt dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte, (m) maximum bouwhoogte (m)' aangegeven goothoogte respectievelijk bouwhoogte,
- d. indien geen maximale goot- of bouwhoogte staat aangeduid dan bedraagt de bouwhoogte maximaal 9 meter.

#### **10.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde**

Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van erfafscheidingen mag niet meer bedragen dan 2 m;
- b. de bouwhoogte van licht- en vlaggenmasten mag niet meer dan 6 meter bedragen;



- c. voor carports en overkappingen geldt dat;
  - 1. deze minimaal 1 m achter de voorgevel worden gebouwd;
  - 2. de hoogte maximaal 3 m mag bedragen;
  - 3. de gezamenlijk oppervlakte maximaal 30 m<sup>2</sup> mag bedragen;
- d. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 5 m.

### 10.3 Specifieke gebruiksregels

#### 10.3.1 Algemeen

- a. Ten aanzien van de gebruiksregels geldt dat dienstverlening en kantoren uitsluitend zijn toegestaan op de begane grondbouwlaag met dien verstande dat in afwijking hiervan ondergeschikte functies op de verdieping of in de kelder zijn toegestaan als niet-zelfstandig onderdeel van de functie op de begane grond.
- b. Het bestaande aantal woningen mag niet worden vergroot.
- c. Beroep of bedrijf aan huis is uitsluitend toegestaan indien het legaal aanwezig is op het moment van terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan.
- d. Bed & breakfast in de woning is uitsluitend toegestaan indien het legaal aanwezig is op het moment van terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan.

#### 10.3.2 Gastouderschap

In een woning en/of de bijbehorende bijbehorende bouwwerken is het uitvoeren van gastouderschap toegestaan onder de volgende voorwaarden:

- a. het (mede) ten behoeve van gastouderschap in gebruik te nemen vloeroppervlak mag maximaal 1/3 van de vloeroppervlakte van de woning en/of de bijbehorende bouwwerken bedragen met een maximum van 50 m<sup>2</sup>;
- b. degene die de activiteiten in de woning en/of bijbehorende bouwwerken uitoefent, dient tevens de bewoner van de woning te zijn;
- c. de activiteit mag niet leiden tot gebruik van extra parkeerruimte in het openbaar gebied;
- d. vanaf de openbare weg zichtbare excessieve reclame-uitingen zijn niet toegestaan.

#### 10.3.3 Internetwinkel

In een woning en/of de bijbehorende bijbehorende bouwwerken is het uitvoeren van een internetwinkel toegestaan onder de volgende voorwaarden:

- a. het (mede) ten behoeve van een internetwinkel in gebruik te nemen vloeroppervlak mag maximaal 1/3 van de vloeroppervlakte van de woning en/of de bijbehorende bouwwerken bedragen met een maximum van 50 m<sup>2</sup>;
- b. degene die de activiteiten in de woning en/of bijbehorende bouwwerken uitoefent, dient tevens de bewoner van de woning te zijn;
- c. de activiteit mag niet leiden tot gebruik van extra parkeerruimte in het openbaar gebied;
- d. vanaf de openbare weg zichtbare excessieve reclame-uitingen zijn niet toegestaan.

### 10.4 Afwijken van de gebruiksregels

#### 10.4.1 Beroep en/of bedrijf aan huis

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd door middel van een omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde in artikel 10.3 voor het toestaan van aan huis verbonden beroep- en bedrijfsactiviteiten met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. het ten behoeve van de aan huis gebonden beroeps- en bedrijfsactiviteit in gebruik te nemen vloeroppervlak bedraagt maximaal 1/3 van de vloeroppervlakte van de woning en/of de bijbehorende

- bouwwerken met een maximum van 100 m<sup>2</sup>;
- b. degene die de activiteiten in de woning en/of de bijbehorende bouwwerken uitoefent, dient tevens de bewoner van de woning te zijn;
  - c. de noodzakelijke parkeervoorzieningen dienen op eigen terrein te worden gesitueerd, tenzij wordt aangetoond dat geen onevenredige parkeerdruk ontstaat in het openbaar gebied;
  - d. de activiteit dient qua aard, milieubelasting en uitstraling te passen in een woonomgeving;
  - e. er mag geen sprake zijn van een onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat.
  - f. er mag geen detailhandel of groothandel plaatsvinden, uitgezonderd een beperkte verkoop als ondergeschikte activiteit en wel in verband met de aan huis verbonden activiteit alsmede handelsactiviteiten via het internet;
  - g. vanaf de openbare weg zichtbare excessieve reclame-uitingen zijn niet toegestaan;
  - h. bij de uitoefening van de aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit mag alleen huishoudelijk afvalwater worden geloosd.

#### 10.4.2 Bed & breakfast

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd door middel van een omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde in artikel 10.3 teneinde een bed & breakfastvoorziening toe te staan, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. deze nevenactiviteit is enkel in de woning en de daarbij behorende bijbehorende gebouwen toegestaan;
- b. de nevenactiviteit is ondergeschikt van aard;
- c. de voor bed & breakfast gebruikte oppervlakte mag niet meer bedragen dan 100 m<sup>2</sup>;
- d. ten behoeve van de bed & breakfast voorzieningen zijn maximaal 8 (éénpersoons)bedden toegestaan;
- e. permanente bewoning of huisvesting van tijdelijke werknemers is niet toegestaan;
- f. er wordt een nachtreger bijgehouden;
- g. het gebruik mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de omliggende functies;
- h. de verkeersaantrekkende werking dient te zijn afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie;
- i. er dient op eigen terrein te worden voorzien in de parkeerbehoefte;
- j. het woon- en leefklimaat mag niet onevenredig worden aangetast.

## Artikel 11 Groen

### 11.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "Groen" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. plantsoenen, groenstroken en overige aanplanten;
  - b. tuinen;
  - c. bos;
  - d. natuurwaarden;
  - e. water(lopen);
  - f. paden en in- en uitritten;
  - g. speelvoorzieningen;
  - h. geluidwerende voorzieningen;
  - i. beeldende kunstwerken;
  - j. bestaande parkeervoorzieningen;
  - k. voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding, waterafvoer en waterberging;
- alsmede:
- l. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van groen - hondenuitlaatplaats" een hondenuitlaatplaats, ;
  - m. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding "jongerenontmoetingsplek", jongerenontmoetingsplaatsen;
  - n. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van cultuur en ontspanning - dierenweide" voor groenvoorzieningen in de vorm van een dierenweide;
  - o. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding "geluidswal" de instandhouding van de geluidswal;
  - p. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding "zend- en ontvangstinstallatie" een antennemast voor mobiele telecommunicatie;
  - q. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding "vulpunt LPG" is tevens een LPG vulpunt toegestaan;
  - r. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van cultuur en ontspanning - muziekkiosk" een muziekkiosk;
  - s. de instandhouding van bestaande nutsvoorzieningen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding "nutsvoorziening;
- een en ander met daarbij behorende voorzieningen en bouwwerken.

### 11.2 Bouwregels

Bouwen is uitsluitend toegestaan ten dienste van de in artikel 11.1 omschreven doeleinden en met inachtneming van de volgende bepalingen.

#### 11.2.1 Gebouwen

Ten aanzien van gebouwen geldt dat:

- a. gebouwen niet zijn toegestaan ter plaatse van de aanduidingen "bos" en "natuurwaarden";
- b. de oppervlakte per gebouw maximaal 25 m<sup>2</sup> bedraagt en de goothoogte en de bouwhoogte maximaal 3 m bedragen;
- c. ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van cultuur en ontspanning - dierenweide" dierenverblijven mogen worden gebouwd met een gezamenlijke bebouwde oppervlakte van maximaal 75 m<sup>2</sup> en een maximale bouwhoogte van 4,5 meter;
- d. in afwijking van het bepaalde onder b bedraagt de maximale bouwhoogte ten behoeve van een muziekkiosk ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van cultuur en ontspanning - muziekkiosk" maximaal 5 meter;
- e. in afwijking van het bepaalde onder b mag ter plaatse van de aanduiding "jongerenontmoetingsplek" het

bebouwde oppervlakte maximaal 25m<sup>2</sup>, en de maximale bouwhoogte maximaal 3,75 meter bedragen.

### 11.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Ten aanzien van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt dat:

- a. voor bestaande, ten tijde van de ter visielegging van het ontwerpbestemmingsplan, legaal aanwezige bouwwerken geen gebouw zijnde, de bestaande legale hoogte;
- b. voor overige bouwwerken, geen gebouw zijnde, met uitzondering van speeltoestellen, en beeldende kunstwerken, de hoogte maximaal 2 meter bedraagt;
- c. ter plaatse van de aanduiding "geluidwal" geldt de aangeduide minimum bouwhoogte als minimum.
- d. de hoogte van een zend- en ontvangstinstallatie ter plaatse van de aanduiding "zend- en ontvangstinstallatie" maximaal 40 meter bedraagt;
- e. bouwwerken geen gebouwen zijnde ten behoeve van in- en uitritten als bedoeld in artikel 11.1 onder m zijn tevens toegestaan beneden peil.

### 11.3 Specifieke gebruiksregels

Ten aanzien van de gebruiksregels geldt dat:

- a. ter plaatse van de aanduiding "bos" zijn de gronden primair zijn bestemd voor de instandhouding van bos;
- b. ter plaatse van de aanduiding "natuurwaarden" zijn de gronden primair bestemd voor de ontwikkeling en instandhouding van natuurwaarden, waaronder begrepen de groene ontwikkelingszone;
- c. ter plaatse van de aanduiding "parkeerterrein" zijn de gronden primair bestemd voor de instandhouding van bos, alsmede voor parkeervoorzieningen en jeu-de boules banen;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'waterberging' zijn de gronden mede bestemd voor de bescherming en instandhouding van waterberging, al dan niet in de vorm van een wadi;
- e. in- en uitritten uitsluitend zijn toegestaan voor zover deze noodzakelijk zijn voor het bereiken van de (aangrenzende) percelen en als toegang voor parkeerkelders;
- f. speelvoorzieningen in de vorm van speelplaatsen/sport-c.q. trapvelden met de hierbij behorende voorzieningen met een oppervlakte groter dan 100 m<sup>2</sup> uitsluitend zijn toegestaan ter plaatse van de aanduiding "Speelvoorziening".

### 11.4 Afwijken van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd door middel van een omgevingsvergunning af te wijken van:

- a. van het bepaalde in artikel 11.1 onder g, en 11.3 onder f, teneinde respectievelijk speelvoorzieningen in de vorm van speelplaatsen en sport-/c.q. trapvelden met de hierbij behorende voorzieningen met een oppervlakte groter dan 100 m<sup>2</sup> en hondenuitlaatplaatsen toe te staan op een locatie die niet overeenkomstig is aangeduid, met inachtneming van de volgende voorwaarden:
  1. de verkeersveiligheid mag niet in het gedrang komen;
  2. een onevenredige toename van de aantasting van het woon- en leefklimaat is niet toegestaan.
- b. voor de realisatie van een maatschappelijke functie in de vorm van een jongerenontmoetingsplaats met inachtneming van de volgende voorwaarden:
  1. de verkeersveiligheid mag niet in het gedrang komen;
  2. een onevenredige toename van de aantasting van het woon- en leefklimaat is niet toegestaan;
  3. een afstand van 50 meter tot de dichtstbijzijnde woning in acht wordt genomen;
  4. de bouwhoogte maximaal 3,75 meter bedraagt;
  5. het bebouwingsoppervlakte maximaal 25m<sup>2</sup> bedraagt.

## Artikel 12 Horeca

### 12.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Horeca' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. horecabedrijven, meer specifiek:
  1. ter plaatse van de aanduiding "horeca tot en met categorie 2" zijn uitsluitend horecabedrijven in de categorie 1 t/m 2 toegestaan;
  2. ter plaatse van de aanduiding "horeca tot en met categorie 3" zijn uitsluitend horecabedrijven in de categorie 1 t/m 3 toegestaan;
  3. ter plaatse van de aanduiding "horeca tot en met categorie 4" zijn uitsluitend horecabedrijven in de categorie 1 t/m 4 toegestaan;
  4. ter plaatse van de aanduiding "hotel" uitsluitend hotelactiviteiten zijn toegestaan;
- b. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning' wonen in een bedrijfswoning, met dien verstande dat per aangegeven aanduiding maximaal één bedrijfswoning is toegestaan;
- c. kantoorruimte ten behoeve van een zelfstandig kantoor ter plaatse van de aanduiding "kantoor -1", met een maximale oppervlakte van 170m<sup>2</sup>;
- d. kantoorruimte ten behoeve van een zelfstandig kantoor ter plaatse van de aanduiding "kantoor -2", met een maximale oppervlakte van 240 m<sup>2</sup>;
- e. ter plaatse van de aanduiding "parkeerterrein" de gronden mede zijn bestemd voor parkeren;
- f. ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van wonen - bovenwoning" zijn de gronden mede bestemd voor wonen in de vorm van een bovenwoning, met dien verstande dat het aantal bovenwoningen maximaal het op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan bestaande aantal mag bedragen;
- g. voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding, waterafvoer en waterberging; een en ander met daarbij behorende voorzieningen en bouwwerken.

### 12.2 Bouwregels

Bouwen is uitsluitend toegestaan ten dienste van de in artikel 12.1 omschreven doeleinden en met inachtneming van de volgende regels.

#### 12.2.1 Gebouwen

Ten aanzien van gebouwen geldt dat:

- a. gebouwen binnen een bouwvlak worden gebouwd, met dien verstande dat ondergeschikte bouwdelen tevens buiten het bouwvlak zijn toegestaan;
  - b. de goothoogte en de bouwhoogte van een gebouw niet meer bedraagt dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte, (m) maximum bouwhoogte (m)' aangegeven goothoogte respectievelijk bouwhoogte,
  - c. indien geen maximale bouwhoogte is gegeven geldt de ten tijde van terinzagelegging van dit plan aanwezige bouw- en goothoogte als maximum;
  - d. het bebouwingspercentage mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage (%)' is aangeduid; voor zover geen percentage is aangeduid, bedraagt het maximale bebouwingspercentage 100 %.
- a. de inhoud van bedrijfswoningen maximaal 600 m<sup>3</sup> bedraagt.

#### 12.2.2 Bijbehorende bouwwerken

Voor bijbehorende bouwwerken geldt dat:

- a. deze mogen worden opgericht binnen het bouwvlak en binnen de aanduiding "specifieke bouwaanduiding

- zone aan- en/of uitbouwen alsmede bijgebouwen";
- b. de goothoogte, bouwhoogte en kaprichting en oppervlakte niet mag afwijken van de bestaande goothoogte, de bouwhoogte, en kaprichting en oppervlakte.

### 12.2.3 Bouwwerken geen gebouwen zijnde

Ten aanzien van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt dat:

- a. de bouwhoogte van terreinafscheidingen gelegen binnen de aanduiding 'overige zone - karakterbepalend erf' maximaal 1 m mag bedragen;
- b. de bouwhoogte voor overige terreinafscheidingen maximaal 2 m mag bedragen;
- c. de bouwhoogte van lichtmasten en vlaggenmasten maximaal 9 m mag bedragen;
- d. de bouwhoogte voor overige bestaande legaal aanwezige bouwwerken voor zover deze zijn gelegen achter de naar de weg gekeerde zijde van gevels van gebouwen of het verlengde hiervan, 3,5 m mag bedragen;
- e. voor carports en overkappingen geldt dat:
  - 1. deze minimaal 1 m achter de voorgevel worden gebouwd;
  - 2. de hoogte maximaal 3 m mag bedragen;
  - 3. de gezamenlijk oppervlakte maximaal 30 m<sup>2</sup> mag bedragen;
- f. de bouwhoogte van de overige bouwwerken geen gebouwen zijnde, maximaal 3 m mag bedragen.

## 12.3 Specifieke gebruiksregels

### 12.3.1 Algemeen

Ten aanzien van de gebruiksregels geldt het volgende:

- a. het aantal horecabedrijven binnen een bestemmingsvlak niet meer mag bedragen dan één, dan wel op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan legaal bestaande grotere aantal;
- b. horecabedrijven en kantoorruimte zijn uitsluitend op de begane grond(bouwlaag) toegestaan;
- c. beroep of bedrijf aan huis is uitsluitend toegestaan indien het legaal aanwezig is op het moment van terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan;
- d. bed & breakfast in de woning is uitsluitend toegestaan indien het legaal aanwezig is op het moment van terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan.

### 12.3.2 Gastouderschap

In een woning en/of de bijbehorende bouwwerken is het uitvoeren van gastouderschap toegestaan onder de volgende voorwaarden:

- a. het (mede) ten behoeve van gastouderschap in gebruik te nemen vloeroppervlak mag maximaal 1/3 van de vloeroppervlakte van de woning en/of de bijbehorende bouwwerken bedragen met een maximum van 50 m<sup>2</sup>;
- b. degene die de activiteiten in de woning en/of bijbehorende bouwwerken uitoefent, dient tevens de bewoner van de woning te zijn;
- c. de activiteit mag niet leiden tot gebruik van extra parkeerruimte in het openbaar gebied;
- d. vanaf de openbare weg zichtbare excessieve reclame-uitingen zijn niet toegestaan.

### 12.3.3 Internetwinkel

In een woning en/of de bijbehorende bouwwerken is het uitvoeren van een internetwinkel toegestaan onder de volgende voorwaarden:

- a. het (mede) ten behoeve van een internetwinkel in gebruik te nemen vloeroppervlak mag maximaal 1/3 van de vloeroppervlakte van de woning en/of de bijbehorende bouwwerken bedragen met een maximum van 50 m<sup>2</sup>;
- b. degene die de activiteiten in de woning en/of bijbehorende bouwwerken uitoefent, dient tevens de bewoner van de woning te zijn;

- c. de activiteit mag niet leiden tot gebruik van extra parkeerruimte in het openbaar gebied;
- d. vanaf de openbare weg zichtbare excessieve reclame-uitingen zijn niet toegestaan.

## 12.4 Afwijken van de gebruiksregels

### 12.4.1 Beroep en/of bedrijf aan huis

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd door middel van een omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde in artikel 12.3 voor het toestaan van aan huis verbonden beroep- en bedrijfsactiviteiten met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. het ten behoeve van de aan huis gebonden beroeps- en bedrijfsactiviteit in gebruik te nemen vloeroppervlak bedraagt maximaal 1/3 van de vloeroppervlakte van de woning en/of de bijbehorende bouwwerken met een maximum van 100 m<sup>2</sup>;
- b. degene die de activiteiten in de woning en/of de bijbehorende bouwwerken uitoefent, dient tevens de bewoner van de woning te zijn;
- c. de noodzakelijke parkeervoorzieningen dienen op eigen terrein te worden gesitueerd, tenzij wordt aangetoond dat geen onevenredige parkeerdruk ontstaat in het openbaar gebied;
- d. de activiteit dient qua aard, milieubelasting en uitstraling te passen in een woonomgeving;
- e. er mag geen sprake zijn van een onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat.
- f. er mag geen detailhandel of groothandel plaatsvinden, uitgezonderd een beperkte verkoop als ondergeschikte activiteit en wel in verband met de aan huis verbonden activiteit alsmede handelsactiviteiten via het internet;
- g. vanaf de openbare weg zichtbare excessieve reclame-uitingen zijn niet toegestaan;
- h. bij de uitoefening van de aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit mag alleen huishoudelijk afvalwater worden geloosd.

### 12.4.2 Bed & breakfast

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd door middel van een omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde in artikel 12.3 teneinde een bed & breakfastvoorziening toe te staan, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. deze nevenactiviteit is enkel in de woning en de daarbij behorende bijbehorende gebouwen toegestaan;
- b. de nevenactiviteit is ondergeschikt van aard;
- c. de voor bed & breakfast gebruikte oppervlakte mag niet meer bedragen dan 100 m<sup>2</sup>;
- d. ten behoeve van de bed & breakfast voorzieningen zijn maximaal 8 (éénpersoons)bedden toegestaan;
- e. permanente bewoning of huisvesting van tijdelijke werknemers is niet toegestaan;
- f. er wordt een nachtreger bijgehouden;
- g. het gebruik mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de omliggende functies;
- h. de verkeersaantrekkende werking dient te zijn afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie;
- i. er dient op eigen terrein te worden voorzien in de parkeerbehoefte;
- j. het woon- en leefklimaat mag niet onevenredig worden aangetast.

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

### 12.5.1 Omgevingsvergunningplicht

Het is verboden binnen deze bestemming zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van het bevoegd gezag (omgevingsvergunning voor werken en werkzaamheden) voor zover deze zijn gelegen zijn binnen de aanduiding 'parkeerterrein', de volgende andere werken of werkzaamheden uit te voeren:

- a. ophogen van de bodem met meer dan 0,30 meter;
- b. grondwerkzaamheden, waartoe worden gerekend woelen, mengen, diepploegen, egaliseren en ontginnen

- van gronden, alsmede het graven of vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren en het aanleggen van drainage;
- c. bodem verlagen of afgraven (ook ten behoeve van het verwijderen van bestaande funderingen) van gronden waarvoor geen ontgrondingenvergunning is vereist;
  - d. het verlagen van het waterpeil;
  - e. het rooien van bos, boomgaard en/of hagen;
  - f. het aanleggen, verbreden van wegen, voet- ruiters- of rijwielpaden, banen of parkeergelegenheden en het aanleggen van andere oppervlakteverhardingen;
  - g. het aanleggen van ondergrondse transport-, energie-, of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.

### **12.5.2 Uitzonderingen**

het onder 12.5.1 vervatte verbod geldt niet:

- a. voor zover het werken en/of werkzaamheden betreft in het kader van het op de bestemming gerichte beheer van de gronden;
- b. indien het werken en of werkzaamheden in het kader van het gewone onderhoud betreffen, met inbegrip van onderhouds- en vervangingswerkzaamheden van bestaande bestratingen en beplantingen en werken en/of werkzaamheden binnen de bestaande tracés van kabels en leidingen;
- c. voor zover het werkzaamheden in de bodem betreft tot een diepte van 0,30 meter onder het bestaande maaiveld;
- d. voor zover het werkzaamheden in de bodem betreft waarvoor ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan een vergunning in de zin van artikel 2.1 lid 1 onder b van de Wabo is verleend.

### **12.5.3 Voorwaarde vergunning**

Een vergunning als bedoeld in artikel 12.5.1 mag alleen worden verleend indien door de uitvoering het aanwezige bos niet onevenredig (kan) worden aangetast.

### **12.5.4 Deskundigenadvies**

Alvorens een besluit te nemen omtrent het verlenen van een vergunning als bedoeld in artikel 12.5.1 winnen burgemeester en wethouders advies in van een deskundige omtrent de vraag of door het verlenen van de vergunning geen onevenredige afbreuk wordt of kan worden gedaan aan de waarden van het bos, en welke voorwaarden dienen te worden gesteld.

### **12.6 Wijzigingsbevoegdheid**

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om de bestemming "Horeca", uitsluitend ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van wonen - bovenwoning", te wijzigen in de bestemming "Wonen" teneinde wonen tevens op de begane grond toe te staan met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. er vindt geen toename plaats van het aantal woningen op het perceel;
- b. het bepaalde in de bestemming "Wonen" wordt in acht genomen;
- c. de geluidbelasting vanwege het wegverkeer van geluidgevoelige gebouwen is niet hoger dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde, of een verkregen hogere grenswaarde.



## **Artikel 13    Kantoor**

### **13.1    Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Kantoor' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. kantoren;
  - b. maatschappelijke doeleinden, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding "maatschappelijk";
  - c. dienstverlening, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding "dienstverlening";
  - d. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van wonen - bovenwoning", wonen in een bovenwoning, met dien verstande dat per aanduiding maximaal één bovenwoning is toegestaan;
  - e. voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding, waterafvoer en waterberging;
- een en ander met daarbij behorende voorzieningen en bouwwerken.

### **13.2    Bouwregels**

Bouwen is uitsluitend toegestaan ten dienste van de in artikel 13.1 omschreven doeleinden en met inachtneming van de volgende bepalingen.

#### **13.2.1    Gebouwen**

Ten aanzien van gebouwen geldt dat:

- a. gebouwen binnen een bouwvlak worden gebouwd, met dien verstande dat ondergeschikte bouwdelen tevens buiten het bouwvlak zijn toegestaan;
- b. de goothoogte en de bouwhoogte van een gebouw niet meer bedraagt dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte, (m) maximum bouwhoogte (m)' aangegeven goothoogte respectievelijk bouwhoogte;
- c. het bebouwingspercentage mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage (%) is aangeduid; voor zover geen percentage is aangeduid, bedraagt het maximale bebouwingspercentage 100 %;
- d. binnen een bouwvlak met de maximale goothoogte en bouwhoogte van 3,50 meter ter plaatse van de aanduiding "dienstverlening (dv)", zijn uitsluitend aan- en/of uitbouwen alsmede bijbehorende bouwwerken toegestaan na verlening van een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 13.3.

#### **13.2.2    Bouwwerken, geen gebouwen zijnde**

Ten aanzien van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt dat

- a. de bouwhoogte van terreinafscheidingen maximaal 2 m mag bedragen;
- b. de bouwhoogte van lichtmasten en vlaggenmasten maximaal 9 m mag bedragen;
- c. voor carports en overkappingen geldt dat:
  1. deze minimaal 1 m achter de voorgevel worden gebouwd;
  2. de hoogte maximaal 3 m mag bedragen;
  3. de gezamenlijk oppervlakte maximaal 30 m<sup>2</sup> mag bedragen;
- d. de bouwhoogte van de overige niet eerder genoemde bouwwerken maximaal 3 m mag bedragen.

### 13.3 Afwijken van de bouwregels

#### 13.3.1 Bijbehorende bouwwerken

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd door middel van een omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde in artikel 13.2.1 onder d teneinde aan- en/of uitbouwen alsmede bijbehorende bouwwerken toe te staan binnen het bouwvlak met de maximale goothoogte en de bouwhoogte van 3,50 meter ter plaatse van de aanduiding "dienstverlening", met dien verstande dat de cultuurhistorische waarde van het hoofdgebouw niet mag worden aangetast.

#### 13.3.2 Bouwhoogte

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd door middel van een omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde in artikel 13.2.1 onder d teneinde binnen het bouwvlak met de maximale goothoogte en de bouwhoogte van 3,50 meter een uitbreiding van het hoofdgebouw toe te staan met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. de verandering mag niet leiden tot een aantasting van het bebouwde karakter in de directe omgeving; er bestaan geen bezwaren vanuit een verantwoorde stedenbouwkundige inrichting en vormgeving;
- b. er vindt geen toename plaats van het aantal woningen op het bouwperceel;
- c. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en de belangen van derden worden niet onevenredig geschaad;
- d. het woon- en leefklimaat mogen niet onevenredig worden aangetast.

### 13.4 Specifieke gebruiksregels

#### 13.4.1 Algemeen

Ten aanzien van de gebruiksregels geldt dat:

- a. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - bovenwoning' zijn, geen andere functies toegestaan dan wonen op de verdieping;
- b. beroep of bedrijf aan huis is uitsluitend toegestaan indien het legaal aanwezig is op het moment van terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan;
- c. bed & breakfast in de woning is uitsluitend toegestaan indien het legaal aanwezig is op het moment van terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan.

#### 13.4.2 Gastouderschap

In een woning en/of de bijbehorende bijbehorende bouwwerken is het uitvoeren van gastouderschap toegestaan onder de volgende voorwaarden:

- a. het (mede) ten behoeve van gastouderschap in gebruik te nemen vloeroppervlak mag maximaal 1/3 van de vloeroppervlakte van de woning en/of de bijbehorende bouwwerken bedragen met een maximum van 50 m<sup>2</sup>;
- b. degene die de activiteiten in de woning en/of bijbehorende bouwwerken uitoefent, dient tevens de bewoner van de woning te zijn;
- c. de activiteit mag niet leiden tot gebruik van extra parkeerruimte in het openbaar gebied;
- d. vanaf de openbare weg zichtbare excessieve reclame-uitingen zijn niet toegestaan.

#### 13.4.3 Internetwinkel

In een woning en/of de bijbehorende bijbehorende bouwwerken is het uitvoeren van een internetwinkel toegestaan onder de volgende voorwaarden:

- a. het (mede) ten behoeve van een internetwinkel in gebruik te nemen vloeroppervlak mag maximaal 1/3 van

de vloeroppervlakte van de woning en/of de bijbehorende bouwwerken bedragen met een maximum van 50 m<sup>2</sup>;

- b. degene die de activiteiten in de woning en/of bijbehorende bouwwerken uitoefent, dient tevens de bewoner van de woning te zijn;
- c. de activiteit mag niet leiden tot gebruik van extra parkeerruimte in het openbaar gebied;
- d. vanaf de openbare weg zichtbare excessieve reclame-uitingen zijn niet toegestaan.

### 13.5 Afwijken van de gebruiksregels

#### 13.5.1 Beroep en/of bedrijf aan huis

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd door middel van een omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde in artikel 13.4 voor het toestaan van aan huis verbonden beroep- en bedrijfsactiviteiten met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. het ten behoeve van de aan huis gebonden beroeps- en bedrijfsactiviteit in gebruik te nemen vloeroppervlak bedraagt maximaal 1/3 van de vloeroppervlakte van de woning en/of de bijbehorende bouwwerken met een maximum van 100 m<sup>2</sup>;
- b. degene die de activiteiten in de woning en/of de bijbehorende bouwwerken uitoefent, dient tevens de bewoner van de woning te zijn;
- c. de noodzakelijke parkeervoorzieningen dienen op eigen terrein te worden gesitueerd, tenzij wordt aangetoond dat geen onevenredige parkeerdruk ontstaat in het openbaar gebied;
- d. de activiteit dient qua aard, milieubelasting en uitstraling te passen in een woonomgeving;
- e. er mag geen sprake zijn van een onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat.
- f. er mag geen detailhandel of groothandel plaatsvinden, uitgezonderd een beperkte verkoop als ondergeschikte activiteit en wel in verband met de aan huis verbonden activiteit alsmede handelsactiviteiten via het internet;
- g. vanaf de openbare weg zichtbare excessieve reclame-uitingen zijn niet toegestaan;
- h. bij de uitoefening van de aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit mag alleen huishoudelijk afvalwater worden geloosd.

#### 13.5.2 Bed & breakfast

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd door middel van een omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde in artikel 13.4 teneinde een bed & breakfastvoorziening toe te staan, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. deze nevenactiviteit is enkel in de woning en de daarbij behorende bijbehorende gebouwen toegestaan;
- b. de nevenactiviteit is ondergeschikt van aard;
- c. de voor bed & breakfast gebruikte oppervlakte mag niet meer bedragen dan 100 m<sup>2</sup>;
- d. ten behoeve van de bed & breakfast voorzieningen zijn maximaal 8 (éénpersoons)bedden toegestaan;
- e. permanente bewoning of huisvesting van tijdelijke werknemers is niet toegestaan;
- f. er wordt een nachregister bijgehouden;
- g. het gebruik mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de omliggende functies;
- h. de verkeersaantrekkende werking dient te zijn afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie;
- i. er dient op eigen terrein te worden voorzien in de parkeerbehoefte;
- j. het woon- en leefklimaat mag niet onevenredig worden aangetast.

#### 13.6 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om de bestemming "Kantoor" te wijzigen in de bestemming "Wonen" of "Detailhandel", met inachtneming van de volgende regels;

- a. er mag maximaal één woning of één detailhandelsbedrijf per bestemmingsvlak worden gerealiseerd;
- b. het bepaalde in de bestemming 'Detailhandel' respectievelijk de bestemming Wonen wordt in acht

genomen;

- c. er kan vanuit een milieuhygiënisch oogpunt een aanvaardbaar woonmilieu worden gewaarborgd;
- d. de geluidbelasting vanwege het wegverkeer van geluidgevoelige gebouwen is niet hoger dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde.

## Artikel 14 Maatschappelijk

### 14.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Maatschappelijk' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. maatschappelijke doeleinden;
  - b. maatschappelijke dienstverlening;
  - c. speelvoorzieningen;
  - d. extensief recreatief medegebruik;
  - e. paden en landwegen;
  - f. instandhouding en ontwikkeling van landschaps- en natuurwaarden;
  - g. ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden'; maximaal 6 woningen;
  - h. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning' wonen in een bedrijfswoning, met dien verstande dat per aangegeven aanduiding maximaal één bedrijfswoning is toegestaan;
  - i. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding "zorgboerderij" een zorgboerderij gericht op sociale, culturele en/of medische begeleiding in de vorm van een woon- en werkgemeenschap, met maximaal 32 zorgplaatsen, verblijfsmogelijkheden voor het verzorgend personeel en verblijfsruimten en overige voorzieningen voor dagopvang alsmede voor:
    1. agrarisch grondgebruik;
    2. aanleg en onderhoud van een natuurvriendelijke oever langs een als "Water" bestemde watergang;
    3. waterhuishoudkundige voorzieningen;
  - j. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding "zend- en ontvangstinstallatie", zend- en ontvangstinstallaties;
  - k. ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van kantoor - kantoor en praktijkruimte" kantoor en praktijkruimte;
  - l. ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van maatschappelijk - apotheek", medische doeleinden in vorm van een apotheek;
  - m. ter plaatse van de aanduiding "gezondheidszorg" voorzieningen ten behoeve van de gezondheidszorg.
  - n. ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van maatschappelijk - kasteel":
    1. een kasteelplaats met ruïne;
    2. water in de vorm van een slotgracht;
    3. extensief recreatief medegebruik;
    4. vergaderlocatie
  - o. ter plaatse van de aanduiding "begraafplaats" uitsluitend een begraafplaats;
  - p. ter plaatse van de aanduiding 'sport', sportvoorzieningen in de vorm van een sportschool annex fitnesscentrum;
  - q. ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van maatschappelijk - kinderopvang" een kinderopvang;
  - r. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk - jeu de boules' een jeu de boules centrum;
  - s. één standplaats voor het te koop aanbieden, verkopen of afleveren van goederen dan wel diensten, gebruikmakend van fysieke middelen, zoals een kraam, een wagen of een tafel uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van detailhandel – standplaats'.
  - t. voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding, waterafvoer en waterberging;
- een en ander met daarbij behorende parkeer en groenvoorzieningen en bouwwerken.

### 14.2 Bouwregels

Bouwen is uitsluitend toegestaan ten dienste van de in artikel 14.1 omschreven doeleinden en met inachtneming van de volgende bepalingen.

### 14.2.1 Gebouwen

Ten aanzien van gebouwen geldt dat:

- a. gebouwen binnen een bouwvlak worden gebouwd, met dien verstande dat ondergeschikte bouwdelen tevens buiten het bouwvlak zijn toegestaan;
- b. de goothoogte en de bouwhoogte van een gebouw niet meer bedraagt dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte, (m) maximum bouwhoogte (m)' aangegeven goothoogte respectievelijk bouwhoogte;
- c. het bebouwingspercentage mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage (%) is aangeduid; voor zover geen percentage is aangeduid, bedraagt het maximale bebouwingspercentage 100 %;
- d. bijbehorende bouwwerken zijn tevens toegestaan binnen de aanduiding "specifieke bouwaanduiding - zone aan- en/of uitbouwen alsmede bijgebouwen";
- e. in afwijking van het bepaalde onder a, b en c is ten behoeve van een begraafplaats ter hoogte van de aanduiding "begraafplaats" een gebouw toegestaan met een bouwhoogte van maximaal 3 m en een oppervlakte van maximaal 20 m<sup>2</sup>;
- f. in afwijking van het bepaalde onder a, b en c mag ten behoeve van een gemeentelijk monument ter plaatse van de aanduiding "specifieke bouwaanduiding - gemeentelijk monument" en van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - rijksmonument' de goothoogte en bouwhoogte niet meer bedragen dan de op het moment van ter visie legging van het ontwerpbestemmingsplan legaal bestaande goot- en bouwhoogte;
- g. de inhoud van bedrijfswoningen mag maximaal 600 m<sup>3</sup> bedragen;
- h. in afwijking van het bepaalde onder a mogen buiten het bouwvlak maar binnen de "Specifieke bouwaanduiding - zone aan- en/of uitbouwen alsmede bijgebouwen", gebouwen mogen worden opgericht ten dienste van de als "zorgboerderij" aangeduide functie met dien verstande dat:
  1. de gezamenlijke oppervlakte van deze gebouwen niet meer bedraagt dan 300 m<sup>2</sup>;
  2. de goothoogte maximaal 3 meter en de bouwhoogte maximaal 4,50 meter bedraagt;
- i. in afwijking van het bepaalde onder a, b en g buiten het bouwvlak en de "specifieke bouwaanduiding - zone aan- en/of uitbouwen alsmede bijgebouwen", gebouwen mogen worden opgericht ten dienste van het legaal aanwezige agrarisch grondgebruik en/of de zorgboerderij met dien verstande dat:
  1. het gezamenlijke oppervlakte van deze gebouwen niet meer bedraagt van 100 m<sup>2</sup>;
  2. het oppervlakte per individueel gebouw niet meer bedraagt dan 50 m<sup>2</sup>;
  3. de goothoogte maximaal 3 m en de bouwhoogte maximaal 4,50 m bedraagt.

### 14.2.2 Woningen

Ten aanzien van woningen daar waar een maximaal aantal wooneenheden is aangegeven, als bedoeld in artikel 14.1 onder d geldt dat:

- a. de goothoogte en de bouwhoogte maximaal respectievelijk 3,50 meter en 8 meter mag bedragen;
- b. per woning maximaal één aan- en/of uitbouw of bijbehorend bouwwerk mag worden opgericht met inachtneming van de volgende maatvoering:
  1. de goothoogte van aan- en/of uitbouwen bedraagt de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw vermeerderd met 0,50 meter en met een maximum van 4 m;
  2. de goothoogte van bijbehorende bouwwerken bedraagt maximaal 3 m;
  3. de bouwhoogte bedraagt maximaal 4,50 m;
  4. het oppervlakte van het aan- en/of uitbouw of bijbehorend bouwwerk bedraagt maximaal 24 m<sup>2</sup>.

### 14.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Ten aanzien van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt dat

- a. de bouwhoogte van terreinafscheidingen maximaal 2 m mag bedragen;

- b. de bouwhoogte van lichtmasten en vlaggenmasten maximaal 9 m mag bedragen;
- c. voor carports en overkappingen geldt dat;
  - 1. deze minimaal 1 m achter de voorgevel worden gebouwd;
  - 2. de hoogte maximaal 3 m mag bedragen;
  - 3. de gezamenlijk oppervlakte maximaal 30 m<sup>2</sup> mag bedragen;
- d. de bouwhoogte van de overige niet eerder genoemde bouwwerken maximaal 3 m mag bedragen;
- e. de bouwhoogte van zend- en ontvangstinstallaties ter plaatse van de aanduiding "zend- en ontvangstinstallatie maximaal 40 m mag bedragen.

### 14.3 Nadere eisen

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

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

### 14.4 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd door middel van een omgevingsvergunning af te wijken:

- a. van het bepaalde in artikel 14.2.1 onder a teneinde buiten het bouwvlak fietsenstallingen en materiaalbergingen op te richten, met inachtneming van de volgende bepalingen:
  - 1. de goothoogte bedraagt niet meer dan 2,5 m;
  - 2. de bouwhoogte bedraagt niet meer dan 3,5 m;
  - 3. het bebouwde oppervlakte bedraagt niet meer dan 20 m<sup>2</sup> per gebouw;
  - 4. de voorziening is aantoonbaar noodzakelijk in verband met het functioneren van de maatschappelijke functie;
  - 5. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en de belangen van derden mogen niet onevenredig worden geschaad;
  - 6. de verkeersveiligheid mag niet in het gedrang komen.
- b. voor de realisatie van een maatschappelijke functie in de vorm van een jongerenontmoetingsplek met inachtneming van de volgende voorwaarden:
  - 1. de verkeersveiligheid mag niet in het geding komen;
  - 2. een onevenredige toename van de aantasting van het woon- en leefklimaat is niet toegestaan;
  - 3. een afstand van 50 m tot de dichtstbijzijnde woning in acht wordt genomen;
  - 4. de bouwhoogte is maximaal 3,75 m;
  - 5. het bebouwingsoppervlakte is maximaal 25 m<sup>2</sup>;
  - 6. de aanwezige monumentale waarden mogen niet in het gedrang komen.

#### 14.4.1 Afwijken van de bouwregels ten behoeve van een zorgboerderij

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd door middel van een omgevingsvergunning af te wijken:

- a. van het bepaalde in artikel 14.2.1 onder a en onder g teneinde buiten de bouwvlakken en/of de aanduiding "specifieke bouwaanduiding - zone aan- en/of uitbouwen alsmede bijgebouwen" bouwwerken toe te staan ten dienste van de ter plaatse van de aanduiding 'zorgboerderij' aanwezige zorgboerderij met inachtneming van de volgende voorwaarden:
  - 1. de bebouwing ter plaatse noodzakelijk is voor een doelmatige uitoefening van de zorgboerderij;
  - 2. de oppervlakte van een gebouw mag maximaal 30 m<sup>2</sup> bedragen;
  - 3. de gezamenlijke oppervlakte van de gebouwen gelegen buiten het bouwperceel en/of de aanduiding

"specifieke bouwaanduiding zone aan- en/of uitbouwen alsmede bijgebouwen", mag niet meer bedragen dan 80 m<sup>2</sup>;

4. de goothoogte maximaal 3 m en de bouwhoogte maximaal 4,5 m bedraagt;
  5. verlening van de omgevingsvergunning mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de binnen het gebied aanwezige landschappelijke, archeologische, cultuurhistorische en natuurwaarden;
  6. verlening van de omgevingsvergunning mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van het behoud beheer en herstel van de cultuurhistorische waarde van beschermde stads- of dorpsgezichten.
- b. van het bepaalde in artikel teneinde een grotere hoogte voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde toe te staan met inachtneming van de volgende voorwaarden:
1. deze grotere hoogte van de bebouwing ter plaatse noodzakelijk is voor een doelmatige uitoefening van de zorgboerderij en de hieraan gekoppelde doelstellingen, waaronder mede het agrarisch grondgebruik;
  2. verlening van de omgevingsvergunning mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de binnen het gebied aanwezige landschappelijke, archeologische, cultuurhistorische en natuurwaarden;
  3. verlening van de omgevingsvergunning mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van het behoud beheer en herstel van de cultuurhistorische waarde van beschermde stads- of dorpsgezichten.

#### **14.4.2 Afwijken ter plaatse van aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk - Jue de boules'**

Burgemeester en wethouders kunnen, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk - jue de boules, middels een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 14.2.1 onder b ten behoeve van de verhoging van de bouwhoogte tot maximaal 10 meter. Deze omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

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

#### **14.5 Specifieke gebruiksregels**

##### **14.5.1 Algemeen**

Ten aanzien van de gebruiksregels geldt dat::

- g. beroep of bedrijf aan huis is uitsluitend toegestaan indien het legaal aanwezig is op het moment van terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan;
- h. bed & breakfast in de woning is uitsluitend toegestaan indien het legaal aanwezig is op het moment van terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan.

##### **14.5.2 Gastouderschap**

In een woning en/of de bijbehorende bijbehorende bouwwerken is het uitvoeren van gastouderschap toegestaan onder de volgende voorwaarden:

- a. het (mede) ten behoeve van gastouderschap in gebruik te nemen vloeroppervlak mag maximaal 1/3 van de vloeroppervlakte van de woning en/of de bijbehorende bouwwerken bedragen met een maximum van 50 m<sup>2</sup>;
- b. degene die de activiteiten in de woning en/of bijbehorende bouwwerken uitoefent, dient tevens de



bewoner van de woning te zijn;

- c. de activiteit mag niet leiden tot gebruik van extra parkeerruimte in het openbaar gebied;
- d. vanaf de openbare weg zichtbare excessieve reclame-uitingen zijn niet toegestaan.

### **14.5.3 Internetwinkel**

In een woning en/of de bijbehorende bouwwerken is het uitvoeren van een internetwinkel toegestaan onder de volgende voorwaarden:

- a. het (mede) ten behoeve van een internetwinkel in gebruik te nemen vloeroppervlak mag maximaal 1/3 van de vloeroppervlakte van de woning en/of de bijbehorende bouwwerken bedragen met een maximum van 50 m<sup>2</sup>;
- b. degene die de activiteiten in de woning en/of bijbehorende bouwwerken uitoefent, dient tevens de bewoner van de woning te zijn;
- c. de activiteit mag niet leiden tot gebruik van extra parkeerruimte in het openbaar gebied;
- d. vanaf de openbare weg zichtbare excessieve reclame-uitingen zijn niet toegestaan.

## **14.6 Afwijken van de gebruiksregels**

### **14.6.1 Beroep en/of bedrijf aan huis**

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd door middel van een omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde in artikel 14.5 voor het toestaan van aan huis verbonden beroep- en bedrijfsactiviteiten met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. het ten behoeve van de aan huis gebonden beroeps- en bedrijfsactiviteit in gebruik te nemen vloeroppervlak bedraagt maximaal 1/3 van de vloeroppervlakte van de woning en/of de bijbehorende bouwwerken met een maximum van 100 m<sup>2</sup>;
- b. degene die de activiteiten in de woning en/of de bijbehorende bouwwerken uitoefent, dient tevens de bewoner van de woning te zijn;
- c. de noodzakelijke parkeervoorzieningen dienen op eigen terrein te worden gesitueerd, tenzij wordt aangetoond dat geen onevenredige parkeerdruk ontstaat in het openbaar gebied;
- d. de activiteit dient qua aard, milieubelasting en uitstraling te passen in een woonomgeving;
- e. er mag geen sprake zijn van een onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat.
- f. er mag geen detailhandel of groothandel plaatsvinden, uitgezonderd een beperkte verkoop als ondergeschikte activiteit en wel in verband met de aan huis verbonden activiteit alsmede handelsactiviteiten via het internet;
- g. vanaf de openbare weg zichtbare excessieve reclame-uitingen zijn niet toegestaan;
- h. bij de uitoefening van de aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit mag alleen huishoudelijk afvalwater worden geloosd.

### **14.6.2 Bed & breakfast**

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd door middel van een omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde in artikel 14.5 teneinde een bed & breakfastvoorziening toe te staan, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. deze nevenactiviteit is enkel in de woning en de daarbij behorende bijbehorende gebouwen toegestaan;
- b. de nevenactiviteit is ondergeschikt van aard;
- c. de voor bed & breakfast gebruikte oppervlakte mag niet meer bedragen dan 100 m<sup>2</sup>;
- d. ten behoeve van de bed & breakfast voorzieningen zijn maximaal 8 (éénpersoons)bedden toegestaan;
- e. permanente bewoning of huisvesting van tijdelijke werknemers is niet toegestaan;
- f. er wordt een nachtregister bijgehouden;
- g. het gebruik mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de omliggende functies;
- h. de verkeersaantrekkende werking dient te zijn afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie;

- i. er dient op eigen terrein te worden voorzien in de parkeerbehoefte;
- j. het woon- en leefklimaat mag niet onevenredig worden aangetast.

## **Artikel 15 Recreatie - Visvijvers**

### **15.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor Recreatie - Visvijvers aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. recreatieve visvijvers;
  - b. voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding, waterafvoer en waterberging;
- een en ander met de daarbij behorende bouwwerken, voorzieningen en (on)bebouwde gronden.

### **15.2 Bouwregels**

Bouwen is uitsluitend toegestaan ten dienste van de in artikel 15.1 omschreven doeleinden en met inachtneming van de volgende bepalingen.

#### **15.2.1 Gebouwen**

Ten aanzien van gebouwen geldt dat:

- a. deze binnen de bouwvlakken worden gebouwd, met dien verstande dat ondergeschikte bouwdelen tevens buiten het bouwvlak zijn toegestaan;
- b. de goothoogte maximaal de aangegeven maximale goothoogte mag bedragen;
- c. de aangegeven maximale bebouwingspercentages niet mogen worden overschreden. Indien geen maximaal bebouwingspercentage is gegeven bedraagt het maximale bebouwingspercentage 100%.

#### **15.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde**

Ten aanzien van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt dat:

- a. carports en overkappingen niet zijn toegestaan;
- b. de bouwhoogte van terreinafscheidingen maximaal 2 m mag bedragen;
- c. de bouwhoogte van lichtmasten en vlaggenmasten maximaal 9 m mag bedragen;
- d. de bouwhoogte van de overige niet eerder genoemde bouwwerken maximaal 3 m mag bedragen;

## Artikel 16 Recreatie - Volkstuin

### 16.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "Recreatie - Volkstuin" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. een volkstuintencomplex;
  - b. voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding, waterafvoer en waterberging;
- met de daarbij behorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde en andere werken en voorzieningen, zoals paden en parkeervoorzieningen.

### 16.2 Bouwregels

Uitsluitend mogen worden gebouwd, bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten dienste van deze bestemming en met inachtneming van de volgende bepalingen.

#### 16.2.1 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

ten aanzien van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt dat:

- a. carports en overkappingen niet zijn toegestaan;
- b. de hoogte van palen en masten mag niet meer dan 6 meter bedragen;
- c. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag niet meer dan 3 meter bedragen.

### 16.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd door middel van een omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde in artikel 16.2 ten behoeve van het bouwen van één gemeenschappelijke berging voor tuingereedschap, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. het bebouwde oppervlakte mag niet meer bedragen dan 45 m<sup>2</sup>;
- b. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 4 meter.

## Artikel 17 Sport

### 17.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Sport aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. sport- en spelbeoefening;
  - b. wegen;
  - c. voet- en fietspaden;
  - d. parkeervoorzieningen;
  - e. groenvoorzieningen;
  - f. speelvoorzieningen;
  - g. nutsvoorzieningen
  - h. geluidswerende voorzieningen;
  - i. maatschappelijke doeleinden, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding "maatschappelijk";
  - j. ter plaatse van de aanduiding "ontsluiting" uitsluitend een toegang voor gemotoriseerd verkeer is toegestaan;
  - k. ter plaatse van de aanduiding zend-/ontvangstinstallatie" zijn de gronden tevens bestemd voor een zend- en ontvangstinstallatie ten behoeve van mobiele telecommunicatie;
  - l. ter plaatse van de aanduiding "jongerenontmoetingsplek" zijn de gronden tevens bestemd voor een jongerenontmoetingsplek;
  - m. voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding, waterafvoer en waterberging;
- een en ander met daarbij behorende voorzieningen en bouwwerken.

### 17.2 Bouwregels

Bouwen is uitsluitend toegestaan ten dienste van de in artikel 17.1 genoemde doeleinden en met inachtneming van de volgende bepalingen.

#### 17.2.1 gebouwen en bouwwerken zoals sporthallen, clubgebouwen, kleedgebouwen, kantines en tribunes

Ten aanzien van gebouwen in de vorm van sporthallen, clubgebouwen, kleedgebouwen, kantines en tribunes geldt dat:

- a. deze binnen de bouwvlakken worden gebouwd, met dien verstande dat ondergeschikte bouwdelen tevens buiten het bouwvlak zijn toegestaan, alsmede gebouwen bedoeld in lid 17.2.2;
- b. de goothoogte en de bouwhoogte van een gebouw niet meer bedraagt dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte, (m) maximum bouwhoogte (m)' aangegeven goothoogte respectievelijk bouwhoogte,
- c. indien geen maximale goot- of bouwhoogte staat aangeduid dan geldt de bestaande bouw- en goothoogte als maximum;
- d. het bebouwingspercentage mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage (%) is aangeduid; voor zover geen percentage is aangeduid, bedraagt het maximale bebouwingspercentage 100 %.

#### 17.2.2 Jongerenontmoetingsplek

Ten aanzien van bouwwerken voor een jongerenontmoetingsplek geldt dat:

- a. de hoogte maximaal 3,50 meter bedraagt;
- b. het bebouwde oppervlakte maximaal 25 m<sup>2</sup> bedraagt.

#### 17.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Ten aanzien van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt dat de hoogte maximaal bedraagt:

- a. voor terreinafscheidingen 5 meter;
- b. voor reclame-uitingen en scoreborden 5 meter;
- c. voor overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, in de vorm van onder andere licht- en/of vlaggenmasten en ballenvangers, 20 meter;
- d. voor een zend-/ontvangstinstallatie ter plaatse van de aanduiding "zend-/ontvangstinstallatie" maximaal 40 meter.

### **17.3 Nadere eisen**

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen aan de situering van bouwwerken binnen het bestemmingsvlak en de afmetingen van gebouwen als bedoeld in artikel 17.2.1, indien en voor zover dat noodzakelijk is in verband met de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken.

### **17.4 Specifieke gebruiksregels**

Ten aanzien van hetgeen bepaald in artikel 17.1 geldt het volgende:

- a. wonen is niet toegestaan;
- b. ter plaatse van de aanduiding "nutsvoorziening" de bestaande nutsvoorzieningen mogen worden gehandhaafd.

## **Artikel 18 Verkeer - Garagebox**

### **18.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Verkeer - Garagebox' aangewezen gronden zijn primair bestemd voor stalling van (motor)voertuigen, alsmede voor bergruimte ten behoeve van de woonfunctie; een en ander met daarbij behorende voorzieningen en bouwwerken.

### **18.2 Bouwregels**

Bouwen is uitsluitend toegestaan ten dienste van de in 18.1 omschreven doeleinden en met inachtneming van de volgende bepalingen.

#### **18.2.1 Gebouwen**

Ten aanzien van gebouwen geldt dat:

- a. de bouwhoogte maximaal 3 meter bedraagt;
- b. de oppervlakte per garagebox maximaal 25 m<sup>2</sup> bedraagt.
- c. bij bestaande garageboxen met een legale hogere bouwhoogte en/of grotere oppervlakte dan onder a en b weergegeven, geldt de bestaande hoogte en/of oppervlakte als maximum.

#### **18.2.2 Bouwwerken geen gebouwen zijnde**

Ten aanzien van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt dat de hoogte maximaal 2 meter bedraagt.

## Artikel 19 Verkeer - Railverkeer

### 19.1 bestemminsomschrijving

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

- a. verkeer-, vervoer-, verblijfs- en technische voorzieningen t.b.v. railverkeer, waaronder begrepen rijwielstallingen (inclusief reparatie, verhuur en verkoop van rijwielen) ten behoeve van een spoorwegstation;
  - b. horeca met inachtneming van het volgende:
    1. horeca is uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'horeca';
    2. binnen deze bestemming zijn uitsluitend horecabedrijven uit horecacategorie 2 toegestaan;
    3. een terras, behorend bij deze horecavoorziening, is tevens buiten de aanduiding 'horeca' toegestaan;
  - c. (on)gelijkvloerse kruisingen, onder meer in de vorm van tunnels, met wegverkeer en overig verkeer;
  - d. groenvoorzieningen;
  - e. parkeervoorzieningen, waaronder inbegrepen een parkeergarage met inachtneming van het volgende:
    1. een parkeergarage is uitsluitend toegestaan in de vorm van een gedeeltelijk ondergrondse parkeergarage en uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'parkeergarage';
    2. een parkeergarage is uitsluitend toegestaan indien deze plaatsbied aan ten minste 200 autoparkeerplaatsen;
  - f. beeldende kunstwerken;
  - g. nutsvoorzieningen;
  - h. geluidwerende voorzieningen;
  - i. ter plaatse van de aanduiding 'waterberging' zijn de gronden mede bestemd voor de bescherming en instandhouding van waterberging, al dan niet in de vorm van een wadi;
  - j. voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding en waterafvoer;
- een en ander met daarbij behorende voorzieningen en bouwwerken.

### 19.2 Bouwregels

Uitsluitend zijn toegestaan gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, die ten dienste staan van deze bestemming.

#### 19.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen geldende de volgende regels:

- a. gebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak';
- b. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte' is aangegeven;
- c. in afwijking van het voorgaande geldt voor voorzieningen ten behoeve van de parkeergarage in de vorm van gebouwen, zoals liften, dat de bouwhoogte ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - voorzieningen 6 m' maximaal 6 meter mag bedragen. De bebouwde oppervlakte van deze voorzieningen bedraagt ter plaatse van deze aanduiding in totaal maximaal 100 m<sup>2</sup>.

#### 19.2.2 Nutsvoorzieningen

In afwijking van het bepaalde in 19.2.1 zijn nutsgebouwen tevens buiten de aanduiding 'bouwvlak' toegestaan. Hiervoor gelden de volgende bepalingen:

- a. de bouwhoogte bedraagt niet meer dan 4 meter;
- b. het bebouwde oppervlakte bedraagt niet meer dan 25 m<sup>2</sup>.



### **19.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde**

Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 2 meter;
- b. op het dak van de parkeergarage, ter plaatse van de aanduiding 'parkeergarage' zijn fietsenstallingen toegestaan in de vorm van overkappingen met een maximale bouwhoogte van 4 meter, gemeten vanaf het dak van de parkeergarage;
- c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 10 meter.

### **19.3 Specifieke gebruiksregels**

Ten aanzien van hetgeen bepaald in artikel 19.1 geldt het volgende:

- a. een spoorweg is uitsluitend toegestaan op de locatie waar op het moment van dit ontwerpbestemmingsplan een spoorweg aanwezig is.

## Artikel 20 Verkeer - Verblijfsgebied

### 20.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. wegen, voet- en fietspaden;
  - b. parkeervoorzieningen;
  - c. geluidwerende voorzieningen;
  - d. bermen, plantsoenen, groenstroken en overige aanplanten;
  - e. tuinen;
  - f. speelvoorzieningen en jongerenontmoetingsplekken met inachtneming van het volgende:
    1. speelvoorzieningen uitsluitend in de vorm van speelplaatsen met de hierbij behorende voorzieningen met een oppervlakte niet groter dan 100 m<sup>2</sup> zijn toegestaan;
  - g. hondenuitlaatplaatsen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van groen - hondenuitlaatplaats';
  - h. één standplaats voor het te koop aanbieden, verkopen of afleveren van goederen dan wel diensten, gebruikmakend van fysieke middelen, zoals een kraam, een wagen of een tafel uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van detailhandel – standplaats'.
  - i. water(lopen);
  - j. beeldende kunstwerken;
  - k. nutsvoorzieningen;
  - l. ter plaatse van de aanduiding 'groen' zijn de gronden uitsluitend bestemd voor plantsoenen, groenstroken en overige aanplanten, voet- en fietspaden, perceelsontsluitingen, speelvoorzieningen, water(lopen) en waterhuishoudkundige voorzieningen waaronder infiltratievoorzieningen, alsmede beeldende kunstwerken en nutsvoorzieningen;
  - m. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - overbouwing' de gronden tevens zijn bestemd voor het bouwen ten behoeve van de direct aansluitende bestemming;
  - n. Ter plaatse van de aanduiding 'toegang parkeergarage' zijn in- en uitritten van de parkeergarage gereguleerd;
  - o. voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding, waterafvoer en waterberging;
- een en ander met daarbij behorende voorzieningen en bouwwerken.

### 20.2 Bouwregels

Bouwen is uitsluitend toegestaan ten dienste van de in artikel 20.1 omschreven doeleinden en met inachtneming van de volgende bepalingen.

#### 20.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen geldt dat:

- a. het oppervlakte per gebouw mag maximaal 25 m<sup>2</sup> bedragen;
- b. de goothoogte en bouwhoogte mag maximaal 3 meter bedragen;
- c. ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van cultuur en ontspanning - muziekkiosk' mag ten behoeve van een muziekkiosk de bouwhoogte maximaal 7 meter bedragen
- d. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van cultuur en ontspanning - muziekkiosk' is een muziekkiosk toegestaan.

### 20.2.2 Overbouwingen

Overbouwingen mogen uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - overbouwing' worden gebouwd. Overbouwingen dienen op een hoogte van minimaal 2,40 meter boven peil en met een maximale goot- en bouwhoogte zoals voorgeschreven voor de gebouwen waarvan deze overbouwingen onderdeel zijn gebouwd te worden.

### 20.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Ten aanzien van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt dat:

- a. met uitzondering van speeltoestellen, beeldende kunstwerken en geluidwerende voorzieningen, de hoogte maximaal 2 meter bedraagt;
- b. de bouwhoogte en diepte van luifels als bedoeld in artikel 20.3 onder d mogen niet meer bedragen dan respectievelijk 4 meter en 1,50 meter.

### 20.3 Specifieke gebruiksregels

Ten aanzien van hetgeen bepaald in artikel 20.1 geldt het volgende:

- a. jongerenontmoetingsplekken dienen aan het volgende te voldoen:
  1. deze mogen uitsluitend worden gesitueerd op minimaal 50 meter afstand van de dichtstbijzijnde woning;
  2. het oppervlakte per voorziening bedraagt maximaal 25 m<sup>2</sup>;
  3. de bouwhoogte bedraagt maximaal 3,75 meter;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'nutsvoorziening', mogen de bestaande nutsvoorzieningen worden gehandhaafd en herbouwd;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van cultuur en ontspanning - muziekkiosk' is tevens een muziekkiosk toegestaan;
- d. in aansluiting op de bestemming 'Centrum', luifels zijn toegestaan.

### 20.4 Afwijken van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd door middel van een omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde:

- a. in artikel 20.1 teneinde speelvoorzieningen in de vorm van speelplaatsen en sport-/c.q. trapvelden met de hierbij behorende voorzieningen met een oppervlakte groter dan 100 m<sup>2</sup> en hondenuitlaatplaatsen toe te staan op een locatie die niet overeenkomstig is aangeduid, met inachtneming van de volgende voorwaarden:
  1. de verkeersveiligheid niet in het gedrang mag komen;
  2. een onevenredige toename van de aantasting van het woon- en leefklimaat niet is toegestaan;
- b. in artikel 20.1 teneinde op de gronden met de aanduiding 'groen' de overige in artikel 20.1 genoemde doeleinden toe te staan, met inachtneming van de volgende voorwaarden:
  1. de ontheffing is noodzakelijk ten behoeve van een optimale verkeersafwikkeling dan wel in verband met de parkeerbehoefte binnen het gebied;
  2. de verkeersveiligheid in het gebied mag niet in het gedrang komen;
  3. een toename van de aantasting van het woon- en leefklimaat is niet toegestaan;
  4. er mag geen onevenredige afbreuk worden toegebracht aan het gebruik van belendende percelen.

## **Artikel 21 Water**

### **21.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Water' aangewezen gronden, zijn bestemd voor:

- a. waterhuishoudkundige doeleinden;
- b. voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding, waterafvoer en waterberging;
- c. kunstwerken, bruggen en andere waterwerken;
- d. instandhouding en ontwikkeling van landschappelijke waarden,
- e. ter plaatse van de aanduiding 'natuurwaarden' zijn de gronden primair bestemd voor de ontwikkeling en instandhouding van natuurwaarden, waaronder inbegrepen een ecologische verbindingszone.

### **21.2 Bouwregels**

Bouwen is uitsluitend toegestaan ten dienste van de in artikel 21.1 omschreven doeleinden en met inachtneming van de volgende bepalingen.

#### **21.2.1 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde**

De hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag niet meer bedragen dan 4 meter.

## Artikel 22 Wonen

### 22.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen;
  - b. een kantoor of praktijkruimte, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'Specifieke vorm van kantoor - kantoor en praktijkruimte', met dien verstande dat het in gebruik te nemen vloeroppervlak ten behoeve van deze functie niet meer mag bedragen dan het vloeroppervlak van de begane grondbouwlaag van de woning;
  - c. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - gezinshuis' voor wonen in een gezinshuis;
  - d. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'praktijkruimte' mede voor (een) op de begane grond gesitueerde:
    1. apotheek;
    2. medisch diagnostisch centrum;
    3. praktijkruimte ten behoeve van zorgverlening;
  - e. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding- overkapping' zijn de gronden tevens bestemd voor realisatie van:
    1. een overkapping;
    2. parkeervoorzieningen;
    3. kunstobjecten;
  - f. parkeervoorzieningen;
  - g. tuinen, erven;
  - h. in- en uitritten en ontsluitingspaden;
  - i. voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding, waterafvoer en waterberging
- een en ander met daarbij behorende voorzieningen en bouwwerken.

### 22.2 Bouwregels

Bouwen is uitsluitend toegestaan ten dienste van de in lid 22.1 omschreven doeleinden en met inachtneming van de volgende bepalingen.

#### 22.2.1 Hoofdgebouwen in de vorm van woningen

- a. woningen zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak';
- b. de volgende bebouwingstypologie is van toepassing:
  1. ter plaatse van de aanduiding 'vrijstaand' mogen uitsluitend vrijstaande hoofdgebouwen worden gebouwd;
  2. ter plaatse van de aanduiding 'twee-aaneen' mogen uitsluitend halfvrijstaande en/of geschakelde hoofdgebouwen worden gebouwd;
  3. ter plaatse van de aanduiding 'aaneengebouwd' mogen uitsluitend aaneengebouwde hoofdgebouwen worden gebouwd;
  4. ter plaatse van de aanduiding 'gestapeld' mogen uitsluitend gestapelde hoofdgebouwen worden gebouwd;
  5. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - geschakeld' mogen uitsluitend geschakelde hoofdgebouwen worden gebouwd;
  6. ter plaatse van de aanduiding 'patiwoning' mogen uitsluitend patiwoningen worden gebouwd;
  7. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - meervoudige woningen' mogen uitsluitend meervoudige woningen worden gebouwd;
  8. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - villa' mogen uitsluitend villa's worden

- gebouwd;
- c. het aantal woningen mag niet meer bedragen dan het op het moment van terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan bestaande aantal woningen;
  - d. in afwijking van het bepaalde onder c mag ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' het aantal woningen ten hoogste het aangegeven aantal bedragen;
  - e. de voorgevel dient in of niet meer dan 3 meter achter de naar de openbare weg gekeerde bouwgrens te worden gebouwd;
  - f. de afstand tot de zijdelingse grenzen van het bouwperceel dient minimaal 3 meter te bedragen, met dien verstande dat de afstand 0 meter mag bedragen aan de zijde waar dat noodzakelijk is voor de bouw van dubbele, aaneengebouwde en geschakelde woningen;
  - g. de dakhelling bedraagt minimaal 30° en maximaal 65°, tenzij de bestaande woning een afwijkende dakhelling heeft. In dat geval mag de bestaande dakhelling worden gehandhaafd;
  - h. de goothoogte en bouwhoogte van hoofdgebouwen bedraagt ten hoogste de ter plaatse van de aanduiding 'maximale goothoogte (m), maximale bouwhoogte (m)' aangegeven hoogten;
  - i. in afwijking van het bepaalde onder h mag ter plaatse van de aanduidingen 'specifieke bouwaanduiding - gemeentelijk monument' en 'specifieke bouwaanduiding - rijksmonument' de goothoogte en de bouwhoogte van deze gebouwen niet meer mag bedragen dan op het moment van het ontwerpbestemmingsplan bestaande goothoogte en de bouwhoogte;
  - j. in afwijking van het bepaalde onder h. mag
    1. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 6 meter' de goothoogte maximaal 3,5 meter en respectievelijk 6 meter over maximaal 50% van de bebouwde oppervlakte van de woning, en de bouwhoogte maximaal 3,5 meter en respectievelijk 6 meter over maximaal 50% van de bebouwde oppervlakte van de woning;
    2. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 9 meter' de goothoogte maximaal 6 meter en respectievelijk 9 meter over maximaal 50% van de bebouwde oppervlakte van de woning, en de bouwhoogte maximaal 6 meter en respectievelijk 9 meter over maximaal 50% van de bebouwde oppervlakte van de woning;
  - k. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - villa's' geldt als maximale maatvoering de bestaande maatvoering ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan;
  - l. ter plaatse van de aanduiding 'dove gevel' dient de gevel van de woning uitgevoerd te worden als een dove gevel;
  - m. ter plaatse van de aanduiding 'onderdoorgang' is op de begane grond uitsluitend een onderdoorgang toegestaan.

### **22.2.2 Bijbehorende bouwwerken vóór de voorgevel**

Voor bijbehorende bouwwerken vóór de voorgevelrooilijn en voor zover niet gelegen binnen het bouwvlak, geldt dat deze uitsluitend aan de voorgevel van het hoofdgebouw of een naar het openbaar gebied gekeerde zijgevel van het hoofdgebouw mogen worden gebouwd, met dien verstande dat:

- a. de horizontale diepte maximaal 1,5 m bedraagt;
- b. de breedte maximaal 60 % van de breedte van de voorgevel van het hoofdgebouw bedraagt;
- c. de bouwhoogte maximaal de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw vermeerderd met 0,5 m en met een maximum van 4 m bedraagt;
- d. de gezamenlijke oppervlakte maximaal 8 m<sup>2</sup> bedraagt;
- e. de afstand tot het openbaar gebied minimaal 2 m bedraagt.

### **22.2.3 Bijbehorende bouwwerken achter de voorgevel**

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken achter de voorgevelrooilijn gelden de volgende bepalingen:

- a. bijbehorende bouwwerken mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden gebouwd, waarbij bijbehorende bouwwerken op minimaal 1 m achter de voorgevellijn van het hoofdgebouw dienen te worden gebouwd;

- b. in afwijking van het bepaalde onder a zijn, indien op een bouwperceel een aanduiding 'bijgebouwen' is opgenomen, bijbehorende bouwwerken uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen';
- c. de gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken mag per bouwperceel maximaal 150 m<sup>2</sup> bedragen;
- d. het bebouwingspercentage van het bouwperceel mag maximaal 60% bedragen, met dien verstande dat de gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken per bouwperceel minimaal 20 m<sup>2</sup> mag bedragen;
- e. in afwijking van hetgeen bepaald onder c. mag ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 2' de bebouwde oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken per bouwperceel in totaal maximaal 30m<sup>2</sup> bedragen.
- f. de goothoogte van een aangebouwd bijbehorend bouwwerk mag niet meer bedragen dan de hoogte van de bovenkant van de eerste verdiepingvloer van het hoofdbouwwerk vermeerderd met 0,5 meter, tot een maximum van 4 meter;
- g. de goothoogte van een vrijstaand bijbehorend bouwwerk mag maximaal 3 meter bedragen;
- h. de bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken mag maximaal 5 meter bedragen.
- i. de dakhelling bedraagt minimaal 30° en maximaal 65°, tenzij het bestaande bijbehorend bouwwerk een afwijkende dakhelling of geen dakhelling heeft. In dat geval mag de bestaande dakhelling of et plat dak worden gehandhaafd;

#### 22.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt dat:

- a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, vóór de voorgevel of het verlengde daarvan niet meer mag bedragen dan 2 m, met dien verstande dat de bouwhoogte van terreinafscheidingen maximaal 1 m mag bedragen;
- b. de bouwhoogte van speeltoestellen en vlaggenmasten niet meer mag bedragen dan respectievelijk 3 m en 8 m;
- c. de bouwhoogte van pergola's niet meer mag bedragen dan 3 m;
- d. voor carports en overkappingen geldt dat:
  - 1. deze 1 m voor of ten minste 0,5 m achter de voorgevel worden gebouwd;
  - 2. de hoogte niet meer dan 3 m mag bedragen;
  - 3. de oppervlakte niet meer dan 30 m<sup>2</sup> mag bedragen;
  - 4. carports tevens zijn toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding carports';
- e. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 1' is een scheidingsmuur van maximaal 4 meter hoogte toegestaan;
- f. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - overkapping' geldt dat:
  - 1. de hoogte van overkappingen mag maximaal 14 meter bedragen;
  - 2. de hoogte van kunstobjecten mag maximaal 8 meter bedragen;
  - 3. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag maximaal 6 meter bedragen.
- g. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, achter de voorgevel of het verlengde daarvan niet meer mag bedragen dan 2 m;

#### 22.3 Nadere eisen

Het bevoegd gezag kan nadere eisen stellen ten aanzien van de situering en de afmetingen van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, in verband met:

- a. het voorkomen van een onevenredige aantasting van gebruiksmogelijkheden van de naastgelegen gronden;
- b. de stedenbouwkundige en landschappelijke kwaliteit;
- c. de verkeersveiligheid en brandveiligheid.

## 22.4 Afwijken van de bouwregels

### 22.4.1 Afwijkende dakhelling

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd door middel van een omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde in artikel 22.2.1 onder g en/of 22.2.3 onder i. voor het toestaan van een andere dakhelling met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. de verandering mag niet leiden tot een aantasting van het bebouwde karakter in de directe omgeving; er bestaan geen bezwaren vanuit een verantwoorde stedenbouwkundige inrichting en vormgeving;
- b. er vindt geen toename plaats van het aantal woningen op het bouwperceel.

### 22.4.2 Hogere goothoogte ten behoeve van een entreeportaal

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd door middel van een omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde in artikel 22.2.1 sub h (max goot- en bouwhoogte) en 22.2.2 sub c voor het toestaan van een hogere goot- en bouwhoogte aan de voorgevel ten behoeve van een uitbouw in de vorm van een entreeportaal, met inachtneming van de volgende voorwaarden :

- a. de horizontale diepte bedraagt maximaal 1 m bedraagt;
- b. de bouwhoogte van het entreeportaal bedraagt ten hoogste 70% van de maximaal toegestane bouwhoogte van het hoofdgebouw;
- c. de breedte van het entreeportaal bedraagt maximaal 20 % van de breedte van de voorgevel van het hoofdgebouw bedraagt;
- d. de afstand tot het openbaar gebied bedraagt minimaal 2 m;
- e. de afwijking mag geen onevenredige afbreuk ten gevolge mag hebben ten aanzien van het straat- en bebouwingsbeeld;
- f. de afwijking mag geen onevenredige afbreuk ten gevolge mag hebben ten aanzien van de woon- en leefklimaat.

## 22.5 Specifieke gebruiksregels

### 22.5.1 Algemeen

Ten aanzien van de gebruiksregels geldt het volgende:

- a. beroep of bedrijf aan huis is uitsluitend toegestaan indien het legaal aanwezig is op het moment van terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan;
- b. bed & breakfast is uitsluitend toegestaan indien het legaal aanwezig is op het moment van terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan.

### 22.5.2 Gastouderschap

In een woning en/of de bijbehorende bijbehorende bouwwerken is het uitvoeren van gastouderschap toegestaan onder de volgende voorwaarden:

- a. het (mede) ten behoeve van gastouderschap in gebruik te nemen vloeroppervlak mag maximaal 1/3 van de vloeroppervlakte van de woning en/of de bijbehorende bouwwerken bedragen met een maximum van 50 m<sup>2</sup>;
- b. degene die de activiteiten in de woning en/of bijbehorende bouwwerken uitoefent, dient tevens de bewoner van de woning te zijn;
- c. de activiteit mag niet leiden tot gebruik van extra parkeerruimte in het openbaar gebied;
- d. vanaf de openbare weg zichtbare excessieve reclame-uitingen zijn niet toegestaan.



### 22.5.3 Internetwinkel

In een woning en/of de bijbehorende bouwwerken is het uitvoeren van een internetwinkel toegestaan onder de volgende voorwaarden:

- a. het (mede) ten behoeve van een internetwinkel in gebruik te nemen vloeroppervlak mag maximaal 1/3 van de vloeroppervlakte van de woning en/of de bijbehorende bouwwerken bedragen met een maximum van 50 m<sup>2</sup>;
- b. degene die de activiteiten in de woning en/of bijbehorende bouwwerken uitoefent, dient tevens de bewoner van de woning te zijn;
- c. de activiteit mag niet leiden tot gebruik van extra parkeerruimte in het openbaar gebied;
- d. vanaf de openbare weg zichtbare excessieve reclame-uitingen zijn niet toegestaan.

## 22.6 Afwijken van de gebruiksregels

### 22.6.1 Beroep en/of bedrijf aan huis

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd door middel van een omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde in artikel 22.5 voor het toestaan van aan huis verbonden beroep- en bedrijfsactiviteiten met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. het ten behoeve van de aan huis gebonden beroeps- en bedrijfsactiviteit in gebruik te nemen vloeroppervlak bedraagt maximaal 1/3 van de vloeroppervlakte van de woning en/of de bijbehorende bouwwerken met een maximum van 100 m<sup>2</sup>;
- b. degene die de activiteiten in de woning en/of de bijbehorende bouwwerken uitoefent, dient tevens de bewoner van de woning te zijn;
- c. de noodzakelijke parkeervoorzieningen dienen op eigen terrein te worden gesitueerd, tenzij wordt aangetoond dat geen onevenredige parkeerdruk ontstaat in het openbaar gebied;
- d. de activiteit dient qua aard, milieubelasting en uitstraling te passen in een woonomgeving;
- e. er mag geen sprake zijn van een onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat.
- f. er mag geen detailhandel of groothandel plaatsvinden, uitgezonderd een beperkte verkoop als ondergeschikte activiteit en wel in verband met de aan huis verbonden activiteit alsmede handelsactiviteiten via het internet;
- g. vanaf de openbare weg zichtbare excessieve reclame-uitingen zijn niet toegestaan;
- h. bij de uitoefening van de aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit mag alleen huishoudelijk afvalwater worden geloosd.

### 22.6.2 Bed & breakfast

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd door middel van een omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde in artikel 22.5 teneinde een bed & breakfastvoorziening toe te staan, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. deze nevenactiviteit is enkel in de woning en de daarbij behorende bijbehorende gebouwen toegestaan;
- b. de nevenactiviteit is ondergeschikt van aard;
- c. de voor bed & breakfast gebruikte oppervlakte mag niet meer bedragen dan 100 m<sup>2</sup>;
- d. ten behoeve van de bed & breakfast voorzieningen zijn maximaal 8 (éénpersoons)bedden toegestaan;
- e. permanente bewoning of huisvesting van tijdelijke werknemers is niet toegestaan;
- f. er wordt een nachtreister bijgehouden;
- g. het gebruik mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de omliggende functies;
- h. de verkeersaantrekkende werking dient te zijn afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie;
- i. er dient op eigen terrein te worden voorzien in de parkeerbehoefte;
- j. het woon- en leefklimaat mag niet onevenredig worden aangetast.

## Artikel 23 Wonen - Beeldbepalend 1

### 23.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Wonen - Beeldbepalend 1 aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen;
- b. behoud, beheer en herstel van in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'horeca tot en met categorie 3' zijn de gronden tevens bestemd voor een horecabedrijf in categorie 1 tot en met 3;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel' zijn de gronden mede bestemd voor detailhandelsactiviteiten en voor zakelijke en/of maatschappelijke dienstverlening;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van detailhandel - kunst en antiek' zijn de gronden mede bestemd voor de handel in kunst en antiek. Hierbij geldt dat:
  1. de voor de handel van kunst en antiek gebruikte gronden dienen binnen het bouwvlak te zijn gelegen;
  2. per aanduidingsvlak mag maximaal 200 m<sup>2</sup> ten behoeve van deze handel worden benut;
- f. voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding, waterafvoer en waterberging; een en ander met bijbehorende voorzieningen.

### 23.2 Bouwregels

Bouwen is uitsluitend toegestaan ten dienste van de in artikel 23.1 omschreven doeleinden en met inachtneming van de volgende bepalingen.

#### 23.2.1 Hoofdgebouwen in de vorm van woningen

Voor hoofdgebouwen geldt dat:

- a. deze uitsluitend binnen het bouwvlak mogen worden gebouwd, met dien verstande dat ondergeschikte bouwdelen tevens buiten het bouwvlak zijn toegestaan;
- b. het aantal woningen mag niet meer bedragen dan het op het moment van terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan bestaande aantal woningen;
- c. de bouwhoogte, goothoogte en kaprichting mogen niet afwijken van de bestaande bouwhoogte, goothoogte en kaprichting.
- d. in afwijking van het bepaalde onder b geldt, indien en voorzover een maximum goothoogte en/of maximum bouwhoogte is aangeduid, de ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' aangegeven hoogten als maximum.

#### 23.2.2 Bijbehorende bouwwerken

Voor aan- en/of uitbouwen alsmede bijbehorende bouwwerken geldt dat:

- a. binnen de aanduiding "specifieke bouwaanduiding - zone aan- en/of uitbouwen alsmede bijgebouwen" uitsluitend gebouwen in de vorm van aan en/of uitbouwen alsmede bijbehorende bouwwerken zijn toegestaan;
- b. de goothoogte maximaal 2,50 meter bedraagt;
- c. de bouwhoogte maximaal 5 meter bedraagt;
- d. de dakhelling minimaal 15° bedraagt;
- e. per perceel maximaal 40m<sup>2</sup> aan aan- en/of uitbouwen alsmede bijbehorende bouwwerken mag worden gerealiseerd;
- f. de oppervlakte van een vrijstaand bijbehorend bouwwerk maximaal 25m<sup>2</sup> mag bedragen.

#### 23.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Ten aanzien van bouwwerken, geen gebouw zijnde, geldt dat de hoogte maximaal bedraagt:

- a. voor terreinafscheidingen, voor zover deze zijn gesitueerd voor de voorgevel van de woning of het verlengde daarvan, 1 meter;
- b. voor terreinafscheidingen, voor zover deze zijn gesitueerd achter de voorgevel van de woning, 2 meter;
- c. voor carports en overkappingen, 3 meter, met dien verstande dat het gezamenlijke oppervlakte aan carports maximaal 20m<sup>2</sup> bedraagt en deze uitsluitend mogen worden opgericht binnen het bouwvlak en/of binnen de aanduiding "specifieke bouwaanduiding - zone aan- en/of uitbouwen alsmede bijgebouwen";
- d. voor overig niet eerder genoemde bouwwerken voor zover deze zijn gelegen achter de naar de weg gekeerde zijde van gevels van woningen of in het verlengde hiervan, 3,50 meter.

### **23.3 Nadere eisen**

Ter bescherming van de cultuurhistorische waarden zoals bedoeld in 23.1 onder b kunnen burgemeester en wethouders nadere eisen stellen aan:

- a. de situering van bijbehorende bouwwerken;
  - b. de vorm van de kap van bijbehorende bouwwerken;
  - c. de afmetingen van de gebouwen;
- één en ander in verband met het behoud, beheer en herstel van de cultuurhistorische waarde van het beschermde stadsgezicht van Batenburg, de bescherming van een karakteristiek bebouwingsbeeld, het woon- en leefmilieu en de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden.

### **23.4 Afwijken van de bouwregels**

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om middels een omgevingsvergunning vrijstelling te verlenen van het bepaalde in artikel 23.2.2 onder e teneinde een groter oppervlakte aan- en/of uitbouwen alsmede bijbehorende bouwwerken op te richten met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. het maximale oppervlakte mag niet meer bedragen dan 50m<sup>2</sup>;
- b. de vrijstelling mag niet leiden tot een aantasting van de wezenlijke kenmerken en waarden van de omgeving en draagt bij aan de cultuurhistorische waarde van het beschermde stadsgezicht;
- c. er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en de belangen van derden worden niet onevenredig geschaad;
- d. het woon- en leefklimaat mag niet onevenredig worden aangetast.

### **23.5 Specifieke gebruiksregels**

#### **23.5.1 Algemeen**

Ten aanzien van de gebruiksregels geldt het volgende:

- a. beroep of bedrijf aan huis is uitsluitend toegestaan indien het legaal aanwezig is op het moment van terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan;
- b. bed & breakfast is uitsluitend toegestaan indien het legaal aanwezig is op het moment van terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan.

#### **23.5.2 Gastouderschap**

In een woning en/of de bijbehorende bijbehorende bouwwerken is het uitvoeren van gastouderschap toegestaan onder de volgende voorwaarden:

- a. het (mede) ten behoeve van gastouderschap in gebruik te nemen vloeroppervlak mag maximaal 1/3 van de vloeroppervlakte van de woning en/of de bijbehorende bouwwerken bedragen met een maximum van 50 m<sup>2</sup>;
- b. degene die de activiteiten in de woning en/of bijbehorende bouwwerken uitoefent, dient tevens de bewoner van de woning te zijn;

- c. de activiteit mag niet leiden tot gebruik van extra parkeerruimte in het openbaar gebied;
- d. vanaf de openbare weg zichtbare excessieve reclame-uitingen zijn niet toegestaan.

### 23.5.3 Internetwinkel

In een woning en/of de bijbehorende bouwwerken is het uitvoeren van een internetwinkel toegestaan onder de volgende voorwaarden:

- a. het (mede) ten behoeve van een internetwinkel in gebruik te nemen vloeroppervlak mag maximaal 1/3 van de vloeroppervlakte van de woning en/of de bijbehorende bouwwerken bedragen met een maximum van 50 m<sup>2</sup>;
- b. degene die de activiteiten in de woning en/of bijbehorende bouwwerken uitoefent, dient tevens de bewoner van de woning te zijn;
- c. de activiteit mag niet leiden tot gebruik van extra parkeerruimte in het openbaar gebied;
- d. vanaf de openbare weg zichtbare excessieve reclame-uitingen zijn niet toegestaan.

### 23.6 Afwijken van de gebruiksregels

#### 23.6.1 Beroep en/of bedrijf aan huis

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd door middel van een omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde in artikel 23.5 voor het toestaan van aan huis verbonden beroep- en bedrijfsactiviteiten met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. het ten behoeve van de aan huis gebonden beroeps- en bedrijfsactiviteit in gebruik te nemen vloeroppervlak bedraagt maximaal 1/3 van de vloeroppervlakte van de woning en/of de bijbehorende bouwwerken met een maximum van 100 m<sup>2</sup>;
- b. degene die de activiteiten in de woning en/of de bijbehorende bouwwerken uitoefent, dient tevens de bewoner van de woning te zijn;
- c. de noodzakelijke parkeervoorzieningen dienen op eigen terrein te worden gesitueerd, tenzij wordt aangetoond dat geen onevenredige parkeerdruk ontstaat in het openbaar gebied;
- d. de activiteit dient qua aard, milieubelasting en uitstraling te passen in een woonomgeving;
- e. er mag geen sprake zijn van een onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat.
- f. er mag geen detailhandel of groothandel plaatsvinden, uitgezonderd een beperkte verkoop als ondergeschikte activiteit en wel in verband met de aan huis verbonden activiteit alsmede handelsactiviteiten via het internet;
- g. vanaf de openbare weg zichtbare excessieve reclame-uitingen zijn niet toegestaan;
- h. bij de uitoefening van de aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit mag alleen huishoudelijk afvalwater worden geloosd.

#### 23.6.2 Bed & breakfast

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd door middel van een omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde in artikel 23.5 teneinde een bed & breakfastvoorziening toe te staan, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. deze nevenactiviteit is enkel in de woning en de daarbij behorende bijbehorende gebouwen toegestaan;
- b. de nevenactiviteit is ondergeschikt van aard;
- c. de voor bed & breakfast gebruikte oppervlakte mag niet meer bedragen dan 100 m<sup>2</sup>;
- d. ten behoeve van de bed & breakfast voorzieningen zijn maximaal 8 (éénpersoons)bedden toegestaan;
- e. permanente bewoning of huisvesting van tijdelijke werknemers is niet toegestaan;
- f. er wordt een nachtreister bijgehouden;
- g. het gebruik mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de omliggende functies;
- h. de verkeersaantrekkende werking dient te zijn afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie;
- i. er dient op eigen terrein te worden voorzien in de parkeerbehoefte;

- j. het woon- en leefklimaat mag niet onevenredig worden aangetast.

### 23.6.3 Woningsplitsing

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd door middel van een omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde in artikel 23.2.1 onder b ten behoeve van woningsplitsing met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. de woningsplitsing is uitsluitend toegestaan bij monumenten met een inhoud van minimaal 700 m<sup>3</sup> (inclusief inpandige stal/deel);
- b. het pand mag worden gesplitst in maximaal 2 woningen;
- c. beide woningen dienen na de splitsing een inhoud te hebben van minimaal 350 m<sup>3</sup>;
- d. de splitsing mag niet leiden tot een aantasting van de wezenlijke kenmerken en waarden van de omgeving en draagt bij aan de cultuurhistorische waarde van het beschermde stadsgezicht Batenburg;
- e. de oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken op de beide afgesplitste percelen mag tezamen niet meer bedragen dan het op grond van het in 23.2.2 bepaalde maximum, met dien verstande dat voor zover de bestaande oppervlakte op het te splitsten perceel reeds meer bedraagt deze oppervlakte als maximum geldt;
- f. eventuele op het perceel aanwezige karakteristieke bijbehorende bouwwerken dienen na de splitsing als bijbehorend bouwwerk te worden gebruikt;
- g. de geluidbelasting vanwege het wegerkeer van geluidgevoelige gebouwen is niet hoger dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde, of een verkregen hogere grenswaarde;
- h. er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en de belangen van derden worden niet onevenredig geschaad;
- i. het woon- en leefklimaat mag niet onevenredig worden aangetast.

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

#### 23.7.1 Verbod

Het is verboden zonder of in afwijking van een aanlegvergunning op de voor Wonen - Beeldbepalend 1 bestemde gronden, voor zover deze zijn gelegen buiten het bouwvlak en/of de aanduiding "specifieke bouwaanduiding - zone aan- en/of uitbouwen alsmede bijgebouwen", de volgende werkzaamheden uit te voeren:

- a. het ophogen van de bodem met meer dan 0,30 meter;
- b. grondwerkzaamheden, waartoe worden gerekend woelen, mengen, diepploegen, egaliseren en ontginnen van gronden, alsmede het gaven of vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren en het aanleggen van drainage;
- c. bodem, verlagen of afgraven (ook ten behoeve van het verwijderen van bestaande funderingen) van gronden waarvoor geen ontgrondingsvergunning is vereist;
- d. het rooien van bos, boomgaard en/of hagen;
- e. het aanleggen van oppervlakteverhardingen;
- f. het aanleggen van ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.

#### 23.7.2 Uitzonderingen

Het onder 23.7.1 vervatte verbod geldt niet:

- a. voor zover het werken en/of werkzaamheden betreft in het kader van het op de bestemming gerichte beheer van de gronden;
- b. indien de werken en/of werkzaamheden in het kader van het gewone onderhoud betreffen, met inbegrip van onderhouds- en vervangingswerkzaamheden van bestaande bestratingen en beplantingen en werken

- en/of werkzaamheden binnen bestaande tracés van kabels en leidingen;
- c. voor zover het werkzaamheden in de bodem betreft tot een diepte van 30 cm onder het bestaande maaiveld, met uitzondering van het aanbrengen van gesloten verhardingen;
  - d. voor zover werkzaamheden in de bodem betreft waarvoor ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan een aanlegvergunning in dit kader is verleend.

### **23.7.3 Landschappelijke-en cultuurhistorische waarden**

Een aanlegvergunning als bedoeld in artikel 23.7.1 mag alleen worden verleend met inachtneming van de waarden van het beschermde stadsgezicht van Batenburg en indien door de uitvoering de aanwezige landschappelijke en cultuurhistorische waarden niet onevenredig (kunnen) worden aangetast.

### **23.7.4 Deskundigenadvies**

Alvorens een besluit te nemen omtrent het verlenen van een aanlegvergunning winnen burgemeester en wethouders advies in van een deskundige omtrent de vraag of door het verlenen van de aanlegvergunning geen onevenredige afbreuk wordt of kan worden gedaan aan de landschaps- en natuurwaarden, en welke voorwaarden dienen te worden gesteld.

## Artikel 24 Wonen - Beeldbepalend 2

### 24.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Wonen - Beeldbepalend 2 aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen;
- b. het behoud beheer en herstel van de cultuurhistorische waarden van het beschermde dorpsgezicht Leur;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - landgoedinformatiecentrum' is een maatschappelijke functie toegestaan in de vorm van:
  1. een landgoedinformatiecentrum;
  2. een expositieruimte;alsmede een landgoedwinkel;
- d. voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding, waterafvoer en waterberging; één en ander met bijbehorende voorzieningen.

### 24.2 Bouwregels

Bouwen is uitsluitend toegestaan ten dienste van de in artikel 24.1 bedoelde doeleinden en met dien verstande dat:

#### 24.2.1 Hoofdgebouwen in de vorm van woningen

Voor hoofdgebouwen geldt dat:

- a. deze uitsluitend binnen het bouwvlak mogen worden gebouwd; met dien verstande dat ondergeschikte bouwdelen tevens buiten het bouwvlak zijn toegestaan;
- b. het aantal woningen mag niet meer bedragen dan het op het moment van terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan bestaande aantal woningen;
- c. de bouwhoogte, goothoogte en kaprichting niet mogen afwijken van de bestaande bouwhoogte, goothoogte en kaprichting.

#### 24.2.2 Bijbehorende bouwwerken

Voor aan- en/of uitbouwen alsmede bijbehorende bouwwerken geldt dat;

- a. binnen de aanduiding "specifieke bouwaanduiding - zone aan- en/of uitbouwen alsmede bijgebouwen" en binnen het bouwvlak zijn toegestaan;
- b. de goothoogte maximaal 3 meter bedraagt;
- c. de bouwhoogte maximaal 4,50 meter bedraagt;
- d. per perceel mag maximaal 75 m<sup>2</sup> aan aan- en/of uitbouwen alsmede bijbehorende bouwwerken worden gerealiseerd.

#### 24.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Ten aanzien van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt dat de bouwhoogte maximaal bedraagt:

- a. voor terreinafscheidingen, voor zover binnen de aangeduide "overige zone - karkaterbepalend erf" 1 meter;
- b. voor andere dan onder a bedoelde terreinafscheidingen, 2 meter;
- c. voor carports en overkappingen 3 meter, met dien verstande dat de gezamenlijke oppervlakte maximaal 20 m<sup>2</sup> bedraagt en deze uitsluitend mogen worden opgericht binnen het bouwvlak en/of binnen de aanduiding "specifieke bouwaanduiding - zone aan- en/of uitbouwen alsmede bijgebouwen";
- d. voor overige niet eerder genoemde bouwwerken, voor zover deze zijn gelegen achter de naar de weg gekeerde zijde van gevels van woningen of in het verlengde hiervan, 3,50 meter.

### 24.3 Nadere eisen

Ter bescherming van de cultuurhistorische waarden zoals bedoeld in 24.1 onder b kunnen burgemeester en wethouders nadere eisen stellen aan:

- a. de situering van bijbehorende bouwwerken;
- b. de vorm van de kap van bijbehorende bouwwerken;
- c. de afmetingen van de gebouwen;

één en ander in verband met het behoud, beheer en herstel van de cultuurhistorische waarde van het beschermde dorpsgezicht van Leur, de bescherming van een karakteristiek bebouwingsbeeld, het woon- en leefmilieu en de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden.

### 24.4 Specifieke gebruiksregels

#### 24.4.1 Algemeen

Ten aanzien van de gebruiksregels geldt het volgende:

- a. beroep of bedrijf aan huis is uitsluitend toegestaan indien het legaal aanwezig is op het moment van terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan;
- b. bed & breakfast is uitsluitend toegestaan indien het legaal aanwezig is op het moment van terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan.

#### 24.4.2 Gastouderschap

In een woning en/of de bijbehorende bijbehorende bouwwerken is het uitvoeren van gastouderschap toegestaan onder de volgende voorwaarden:

- a. het (mede) ten behoeve van gastouderschap in gebruik te nemen vloeroppervlak mag maximaal 1/3 van de vloeroppervlakte van de woning en/of de bijbehorende bouwwerken bedragen met een maximum van 50 m<sup>2</sup>;
- b. degene die de activiteiten in de woning en/of bijbehorende bouwwerken uitoefent, dient tevens de bewoner van de woning te zijn;
- c. de activiteit mag niet leiden tot gebruik van extra parkeerruimte in het openbaar gebied;
- d. vanaf de openbare weg zichtbare excessieve reclame-uitingen zijn niet toegestaan.

#### 24.4.3 Internetwinkel

In een woning en/of de bijbehorende bijbehorende bouwwerken is het uitvoeren van een internetwinkel toegestaan onder de volgende voorwaarden:

- a. het (mede) ten behoeve van een internetwinkel in gebruik te nemen vloeroppervlak mag maximaal 1/3 van de vloeroppervlakte van de woning en/of de bijbehorende bouwwerken bedragen met een maximum van 50 m<sup>2</sup>;
- b. degene die de activiteiten in de woning en/of bijbehorende bouwwerken uitoefent, dient tevens de bewoner van de woning te zijn;
- c. de activiteit mag niet leiden tot gebruik van extra parkeerruimte in het openbaar gebied;
- d. vanaf de openbare weg zichtbare excessieve reclame-uitingen zijn niet toegestaan.

### 24.5 Afwijken van de gebruiksregels

#### 24.5.1 Beroep en/of bedrijf aan huis

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd door middel van een omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde in artikel 24.4 voor het toestaan van aan huis verbonden beroep- en bedrijfsactiviteiten met inachtneming van de volgende voorwaarden:



- a. het ten behoeve van de aan huis gebonden beroeps- en bedrijfsactiviteit in gebruik te nemen vloeroppervlak bedraagt maximaal 1/3 van de vloeroppervlakte van de woning en/of de bijbehorende bouwwerken met een maximum van 100 m<sup>2</sup>;
- b. degene die de activiteiten in de woning en/of de bijbehorende bouwwerken uitoefent, dient tevens de bewoner van de woning te zijn;
- c. de noodzakelijke parkeervoorzieningen dienen op eigen terrein te worden gesitueerd, tenzij wordt aangetoond dat geen onevenredige parkeerdruk ontstaat in het openbaar gebied;
- d. de activiteit dient qua aard, milieubelasting en uitstraling te passen in een woonomgeving;
- e. er mag geen sprake zijn van een onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat.
- f. er mag geen detailhandel of groothandel plaatsvinden, uitgezonderd een beperkte verkoop als ondergeschikte activiteit en wel in verband met de aan huis verbonden activiteit alsmede handelsactiviteiten via het internet;
- g. vanaf de openbare weg zichtbare excessieve reclame-uitingen zijn niet toegestaan;
- h. bij de uitoefening van de aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit mag alleen huishoudelijk afvalwater worden geloosd.

#### 24.5.2 Bed & breakfast

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd door middel van een omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde in artikel 24.4 teneinde een bed & breakfastvoorziening toe te staan, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. deze nevenactiviteit is enkel in de woning en de daarbij behorende bijbehorende gebouwen toegestaan;
- b. de nevenactiviteit is ondergeschikt van aard;
- c. de voor bed & breakfast gebruikte oppervlakte mag niet meer bedragen dan 100 m<sup>2</sup>;
- d. ten behoeve van de bed & breakfast voorzieningen zijn maximaal 8 (éénpersoons)bedden toegestaan;
- e. permanente bewoning of huisvesting van tijdelijke werknemers is niet toegestaan;
- f. er wordt een nachtregister bijgehouden;
- g. het gebruik mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de omliggende functies;
- h. de verkeersaantrekkende werking dient te zijn afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie;
- i. er dient op eigen terrein te worden voorzien in de parkeerbehoefte;
- j. het woon- en leefklimaat mag niet onevenredig worden aangetast.

#### 24.5.3 Woningsplitsing

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd door middel van een omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde in artikel 24.2.1 onder b ten behoeve van woningsplitsing met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. de woningsplitsing is uitsluitend toegestaan bij monumenten met een inhoud van minimaal 700 m<sup>3</sup> (inclusief inpandige stal/deel);
- b. het pand mag worden gesplitst in maximaal 2 woningen;
- c. beide woningen dienen na de splitsing een inhoud te hebben van minimaal 350 m<sup>3</sup>;
- d. de splitsing mag niet leiden tot een aantasting van de wezenlijke kenmerken en waarden van de omgeving en draagt bij aan de cultuurhistorische waarde van het beschermde stadsgezicht Batenburg;
- e. de oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken op de beide afgesplitste percelen mag tezamen niet meer bedragen dan het op grond van het in 24.2.2 bepaalde maximum, met dien verstande dat voor zover de bestaande oppervlakte op het te splitsten perceel reeds meer bedraagt deze oppervlakte als maximum geldt;
- f. eventuele op het perceel aanwezige karakteristieke bijbehorende bouwwerken dienen na de splitsing als bijbehorend bouwwerk te worden gebruikt;
- g. de geluidbelasting vanwege het wegerkeer van geluidgevoelige gebouwen is niet hoger dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde, of een verkregen hogere grenswaarde;
- h. er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende

gronden en de belangen van derden worden niet onevenredig geschaad;

- i. het woon- en leefklimaat mag niet onevenredig worden aangetast.

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

### **24.6.1 Verbod**

Het is verboden zonder of in afwijking van een aanlegvergunning op de voor Wonen - Beeldbepalend 2 bestemde gronden, voor zover deze zijn gelegen buiten het bouwvlak en/of de aanduiding "specifieke bouwaanduiding - zone aan- en/of uitbouwen alsmede bijgebouwen", de volgende andere werken of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het ophogen van de bodem met meer dan 0,30 meter;
- b. grondwerkzaamheden, waartoe worden gerekend woelen, mengen, diepploegen, egaliseren en ontginnen van gronden, alsmede het graven of vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren en het aanleggen van drainage;
- c. bodem verlagen of afgraven (ook ten behoeve van het verwijderen van bestaande funderingen) van gronden waarvoor geen ontgrondingsvergunning is vereist;
- d. het rooien van bos, boomgaard en/of hagen;
- e. het aanleggen van oppervlakteverhardingen;
- f. het aanleggen van ondergrondse transport-, energie, of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.

### **24.6.2 Uitzonderingen**

Het onder 24.6.1 vervatte verbod geldt niet:

- a. voor zover het werken en/of werkzaamheden betreft in het kader van het op de bestemming gerichte beheer van de gronden;
- b. indien de werken en/of werkzaamheden in het kader van het gewone onderhoud betreffen, met inbegrip van onderhouds- en vervangingswerkzaamheden binnen bestaande tracés van kabel en leidingen;
- c. voor zover het werkzaamheden in de bodem betreft tot een diepte van 30 cm onder het bestaande maaiveld, met uitzondering van het aanbrengen van gesloten verhardingen;
- d. voor zover het werkzaamheden in de bodem betreft waarvoor ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan een aanlegvergunning in dit kader is verleend.

### **24.6.3 Voorwaarden**

een aanlegvergunning als bedoeld in artikel 24.6.1 mag alleen worden verleend met inachtneming van de uitgangspunten van het beschermde dorpsgezicht van Leur en indien door de uitvoering de aanwezige landschaps- en natuurwaarden niet onevenredig (kunnen) worden aangetast.

### **24.6.4 Deskundigenadvies**

Alvorens een besluit te nemen omtrent het verlenen van een aanlegvergunning winnen burgemeester en wethouders advies in van een deskundige omtrent de vraag of door het verlenen van de aanlegvergunning geen onevenredige afbreuk wordt of kan worden gedaan aan de landschaps- en natuurwaarden, en welke voorwaarden dienen te worden gesteld.

## Artikel 25 Wonen - Zorgwoning

### 25.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Wonen - Zorgwoning aangewezen gronden zijn bestemd voor woonvormen gericht op zorgverlening in groepsverband;  
een en ander met bijbehorende bouwwerken, (parkeer)voorzieningen en (on)bebouwde gronden.

### 25.2 Bouwregels

Bouwen is uitsluitend toegestaan ten dienste van de in artikel 25.1 omschreven doeleinden en met inachtneming van de volgende bepalingen.

#### 25.2.1 Gebouwen

Ten aanzien van gebouwen geldt dat:

- a. deze binnen het bouwvlak worden gebouwd, met dien verstande dat ondergeschikte bouwdelen tevens buiten het bouwvlak zijn toegestaan;
- b. de goothoogte en bouwhoogte van hoofdgebouwen bedraagt ten hoogste de ter plaatse van de aanduiding 'maximale goothoogte (m), maximale bouwhoogte (m)' aangegeven hoogten;
- c. het aangegeven bebouwingspercentage niet wordt overschreden, voor zover geen bebouwingspercentage is gegeven bedraagt dit 100%.

#### 25.2.2 Bouwwerken geen gebouwen zijnde

Ten aanzien van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt dat de hoogte maximaal bedraagt:

- a. voor terreinafscheidingen 2 meter;
- b. voor overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, in de vorm van licht en/of vlaggenmasten 9 meter;
- c. voor carports en overkappingen geldt dat:
  1. deze minimaal 1 m achter de voorgevel worden gebouwd;
  2. de hoogte maximaal 3 m mag bedragen;
  3. de gezamenlijk oppervlakte maximaal 30 m<sup>2</sup> mag bedragen;
- d. voor overige bouwwerken geen gebouwen zijnde 3 meter.

## **Artikel 26 Leiding**

### **26.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Leiding' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor:

- a. de aanleg, instandhouding en/of bescherming van:
  1. ondergrondse gasleidingen ter plaatse van de aanduiding 'hartlijn leiding - gas';
  2. bovengrondse hoogspanningsverbindingen ter plaatse van de aanduiding 'hartlijn leiding – hoogspanningsverbinding';
  3. ondergrondse rioolpersleidingen ter plaatse van de aanduiding 'hartlijn leiding – riool';
  4. ondergrondse waterleidingen ter plaatse van de aanduiding 'hartlijn leiding - water';
- b. groenvoorzieningen.

### **26.2 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 begrepen grond uitsluitend worden gebouwd:

- a. bouwwerken voor de aanleg en instandhouding van de in 26.1 genoemde leidingen tot een maximale bouwhoogte van 2 m;
- b. bouwwerken voor de aanleg en instandhouding van de in 26.1 onder a, onder 2 bedoelde hoogspanningsverbindingen ter plaatse van de aanduiding 'hartlijn leiding - hoogspanningsverbinding' tot een maximale bouwhoogte van 40 m.
- c. gebouwen en/of bouwwerken die dienen ter vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande gebouwen en/of bouwwerken, indien de oppervlakte en bouwhoogte niet wordt vergroot en hierbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering.

### **26.3 Afwijken van de bouwregels**

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in 26.2 voor het bouwen ten behoeve van de overige bestemmingen van deze gronden, waarbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. De veilige ligging en de continuïteit van de brandstof-, gas-, energie- of watervoorziening en riolering dienen te zijn gewaarborgd.
- b. Nieuwe kwetsbare objecten worden niet toegestaan.
- c. Het bevoegd gezag dient schriftelijk advies te hebben ingewonnen bij de betreffende leidingbeheerder.

### **26.4 Specifieke gebruiksregels**

Met betrekking tot het gebruik van gronden en bouwwerken gelden tevens de volgende voorwaarden:

- a. het opslaan van goederen is niet toegestaan. Een en ander met uitzondering van het opslaan van goederen:
  1. ten behoeve van inspectie en onderhoud van de leiding;
  2. voorzover sprake is van bestaand gebruik vanwege de overige bestemming(-en).
- b. het wijzigen van het gebruik van bestaande gebouwen, indien daardoor een nieuw kwetsbaar object wordt toegelaten.

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

### 26.5.1 Werken en werkzaamheden

Het is verboden op de gronden met de bestemming 'Leiding' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het aanleggen de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren:

- a. het aanleggen van wegen of paden en/of andere oppervlakteverhardingen;
- b. het uitvoeren van graafwerkzaamheden;
- c. het uitvoeren van heiverken of het anderszins indrijven van voorwerpen in de bodem;
- d. het aanbrengen van diepwortelende beplanting en/of bomen;
- e. het ophogen, verlagen, afgraven of egaliseren van de bodem, of anderszins wijzigen in maaiveld- of weghoogte;
- f. het permanent opslaan van goederen;
- g. het aanleggen, vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren;
- h. het aanbrengen en/of rooien van hoogopgaande beplanting en/of bomen;
- i. het aanbrengen en/of slopen van bovengrondse constructies, installaties, opstellen of apparatuur anders dan ten dienste van deze bestemming;
- j. het aanleggen van zonneparken.

### 26.5.2 Uitzonderingen

Het in 26.5.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden:

- a. die het normale onderhoud betreffen overeenkomstig de overige bestemmingen van deze gronden, dan wel van ondergeschikte betekenis zijn en/of voortvloeien uit het normale gebruik overeenkomstig de bestemming;
- b. die reeds in uitvoering zijn op het moment van inwerkingtreding van dit bestemmingsplan;
- c. zijnde, graafwerkzaamheden als bedoeld in de Wet informatie-uitwisseling bovengrondse en ondergrondse netten en netwerken;
- d. die mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning.

### 26.5.3 Toelaatbaarheid

- a. De in 26.5.1 genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend, indien het behoud van een veilige ligging en de continuïteit van de brandstof-, gas-, energie- en watervoorziening en riolering zijn gewaarborgd.
- b. Alvorens te beslissen omtrent een omgevingsvergunning als bedoeld in dit 26.5.1 wint het bevoegd gezag schriftelijk advies in bij de betreffende leidingbeheerder.

## Artikel 27 Waarde - Archeologie 1

### 27.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Waarde - Archeologie 1 aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor behoud en bescherming van waardevolle verwachte archeologische informatie in de bodem. Het gaat hierbij om AMK terreinen, archeologische vindplaatsen en oude woongronden, inclusief een zone van 50 m rondom deze gebieden.

### 27.2 Bouwregels

Ten aanzien van het oprichten van bebouwing gelden de volgende regels:

- a. Bij een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor bouwen voor het oprichten van een bouwwerk, dient de aanvrager een rapport te overleggen, waarin de archeologische waarden van de gronden, waarop de aanvraag betrekking heeft, naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate zijn vastgesteld.
- b. In afwijking van het gestelde onder a hoeft de aanvrager van een omgevingsvergunning voor bouwen geen rapport als bedoeld onder a te overleggen, indien:
  1. de aanvraag om omgevingsvergunning voor bouwen betrekking heeft op het vervangen van bestaande bebouwing (waaronder bestaande ondergrondse kelders), waarbij de oppervlakte aan bebouwing niet wordt uitgebreid en de bestaande fundering wordt benut;
  2. de aanvraag om omgevingsvergunning voor bouwen betrekking heeft op het uitbreiden van bestaande bebouwing tot maximaal 2,5 m uit de bestaande fundering;
  3. de aanvraag om omgevingsvergunning voor bouwen betrekking heeft op het bouwen in de bodem tot een diepte van 0,30 m onder het bestaande maaiveld;
  4. naar oordeel van het bevoegd gezag de archeologische waarde van de gronden in andere beschikbare informatie afdoende is vastgesteld.
- c. Indien uit het onder a genoemde rapport of uit de beschikbare informatie als bedoeld in b onder 4, blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het oprichten van het vergunde bouwwerk zullen worden verstoord, kan het bevoegd gezag één of meerdere van de volgende voorschriften verbinden aan de omgevingsvergunning voor bouwen:
  1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor de archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
  2. de verplichting tot het doen van opgravingen;
  3. de verplichting de activiteit die tot een bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan bij die voorschriften te stellen kwalificaties;
  4. de verplichting om na beëindiging van de werken en werkzaamheden een verslag uit te brengen waaruit blijkt op welke wijze met de archeologische waarden is omgegaan.

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

#### 27.3.1 Omgevingsvergunningsplicht

Onverminderd het in de Erfgoedwet bepaalde is het verboden op of in de in dit artikel bedoelde gronden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegde gezag de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren, te doen of te laten uitvoeren:

- a. grondwerkzaamheden, zoals afgraven, egaliseren, frezen, scheuren van grasland, diepploegen, aanbrengen van oppervlakteverhardingen, aanleg van drainage, verwijderen van funderingen en aanleg of rooien van bos, boomgaard, boom- of fruitteelt of diepwortelende beplanting.

- b. graven, dempen, dan wel verdiepen, vergroten of anderszins herprofilen van waterlopen, sloten en greppels;
- c. aanleggen van leidingen;
- d. verlagen van de waterstand.

### 27.3.2 Uitzonderingen omgevingsvergunningplicht

Het onder 27.3.1 opgenomen verbod geldt niet:

- a. In het kader van archeologisch onderzoek en archeologische opgravingen, mits deze worden verricht door een ter zake deskundige als bedoeld in de Kwaliteitsnorm voor de Nederlandse Archeologie;
- b. voor werken en werkzaamheden in het kader van het normale beheer en onderhoud, met inbegrip van onderhouds- en vervangingswerkzaamheden van bestaande bestratingen, drainage, kabels, leidingen en beplantingen voor zover deze werkzaamheden zich beperken tot reeds geroerde gronden;
- c. voor werken en werkzaamheden in het kader van het normale agrarische gebruik, waaronder de aanleg van teeltondersteunende voorzieningen;
- d. voor zover het werkzaamheden in de bodem betreft tot een diepte van 0,30 m onder het bestaande maaiveld;
- e. voor zover het werkzaamheden in de bodem betreft binnen een afstand van maximaal 2,5 m uit een bestaande fundering van een bestaand bouwwerk;
- f. voor werken en werkzaamheden die op het moment van het van kracht worden van het plan legaal in uitvoering zijn of legaal kunnen worden uitgevoerd krachtens een voor dat tijdstip geldende dan wel aangevraagde vergunning;
- g. ingeval op grond van de Erfgoedwet een vergunning is vereist.

### 27.3.3 Verlening

- a. De onder 27.3.1 genoemde vergunning kan slechts worden verleend voor zover de archeologische waarden niet onevenredig worden aangetast, hetgeen moet blijken uit een rapport dat de aanvrager bij de aanvraag voor een omgevingsvergunning dient te overleggen. In het rapport moeten de archeologische waarden van de gronden waarop de aanvraag betrekking heeft naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate zijn vastgesteld. Een rapport is niet noodzakelijk indien naar het oordeel van het bevoegd gezag de archeologische waarde van de gronden in andere beschikbare informatie afdoende is vastgesteld;
- b. Indien het rapport of andere beschikbare informatie daartoe aanleiding geeft, dient op advies van een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg, die voldoet aan door het bevoegd te stellen kwalificaties zo nodig archeologisch vervolgonderzoek plaats te vinden.

### 27.3.4 Voorwaarden

Overeenkomstig het in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht bepaalde kan het bevoegd gezag de omgevingsvergunning onder beperkingen verlenen en kunnen zij voorschriften aan de omgevingsvergunning verbinden, waaronder de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor de archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden.

### 27.4 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen, teneinde de dubbelbestemming Waarde - Archeologie 1 geheel of gedeeltelijk te doen vervallen, indien op basis van aanvullend en/of definitief archeologisch onderzoek is aangetoond dat op de betrokken gronden geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn dan wel er niet langer archeologische begeleiding of zorg nodig is. bestemmingsplan

## Artikel 28 Waarde - Archeologie 2

### 28.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Waarde - Archeologie 2 aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor behoud en bescherming van waardevolle verwachte archeologische informatie in de bodem. Het gaat hierbij om gebieden met een hoge archeologische verwachting.

### 28.2 Bouwregels

Ten aanzien van het oprichten van bebouwing gelden de volgende regels:

- a. Bij een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor bouwen voor het oprichten van een bouwwerk groter dan 120 m<sup>2</sup> dient de aanvrager een rapport te overleggen, waarin de archeologische waarden van de gronden waarop de aanvraag betrekking heeft naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate zijn vastgesteld.
- b. In afwijking van het gestelde onder a hoeft de aanvrager van een omgevingsvergunning voor bouwen geen rapport als bedoeld onder a te overleggen, indien:
  1. de aanvraag om omgevingsvergunning voor bouwen betrekking heeft op het vervangen van bestaande bebouwing (waaronder bestaande ondergrondse kelders), waarbij de oppervlakte aan bebouwing niet wordt uitgebreid en de bestaande fundering wordt benut;
  2. de aanvraag om omgevingsvergunning voor bouwen betrekking heeft op het uitbreiden van bestaande bebouwing tot maximaal 2,5 m uit de bestaande fundering;
  3. de aanvraag om omgevingsvergunning voor bouwen betrekking heeft op het bouwen in de bodem tot een diepte van 0,30 m onder het bestaande maaiveld;
  4. naar oordeel van het bevoegd gezag de archeologische waarde van de gronden in andere beschikbare informatie afdoende is vastgesteld.
- c. Indien uit het onder a genoemde rapport of uit de beschikbare informatie als bedoeld in b onder 4, blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het oprichten van het vergunde bouwwerk zullen worden verstoord, kan het bevoegd gezag één of meerdere van de volgende voorschriften verbinden aan de omgevingsvergunning voor bouwen:
  1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor de archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
  2. de verplichting tot het doen van opgravingen;
  3. de verplichting de activiteit die tot een bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan bij die voorschriften te stellen kwalificaties;
  4. de verplichting om na beëindiging van de werken en werkzaamheden een verslag uit te brengen waaruit blijkt op welke wijze met de archeologische waarden is omgegaan.

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

#### 28.3.1 Omgevingsvergunningsplicht

Onverminderd het in de Erfgoedwet bepaalde is het verboden op of in de in dit artikel bedoelde gronden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegde gezag de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren, te doen of te laten uitvoeren:

- a. grondwerkzaamheden, zoals afgraven, egaliseren, frezen, scheuren van grasland, diepploegen, aanbrengen van oppervlakteverhardingen, aanleg van drainage, verwijderen van funderingen en aanleg of rooien van bos, boomgaard, boom- of fruitteelt of diepwortelende beplanting.
- b. graven, dempen, dan wel verdiepen, vergroten of anderszins herprofiëren van waterlopen, sloten en



- greppels;
- c. aanleggen van leidingen;
- d. verlagen van de waterstand.

### 28.3.2 Uitzonderingen

Het onder 28.3.1 opgenomen verbod geldt niet:

- a. In het kader van archeologisch onderzoek en archeologische opgravingen, mits deze worden verricht door een ter zake deskundige als bedoeld in de Kwaliteitsnorm voor de Nederlandse Archeologie;
- b. voor werken en werkzaamheden in het kader van het normale beheer en onderhoud, met inbegrip van onderhouds- en vervangingswerkzaamheden van bestaande bestratingen, drainage, kabels, leidingen en beplantingen voor zover deze werkzaamheden zich beperken tot reeds geroerde gronden;
- c. voor werken en werkzaamheden in het kader van het normale agrarische gebruik;
- d. voor zover het werkzaamheden in de bodem betreft tot een diepte van 0,30 m onder het bestaande maaiveld;
- e. voor zover het werkzaamheden in de bodem betreft over een maximale oppervlakte van 120 m<sup>2</sup>.
- f. voor zover het werkzaamheden in de bodem betreft binnen een afstand van maximaal 2,5 m uit een bestaande fundering van een bestaand bouwwerk;
- g. voor werken en werkzaamheden die op het moment van het van kracht worden van het plan legaal in uitvoering zijn of legaal kunnen worden uitgevoerd krachtens een voor dat tijdstip geldende dan wel aangevraagde vergunning;
- h. ingeval op grond van de Erfgoedwet een vergunning is vereist.

### 28.3.3 Verlening

- a. De onder 28.3.1 genoemde vergunning kan slechts worden verleend voor zover de archeologische waarden niet onevenredig worden aangetast, hetgeen moet blijken uit een rapport dat de aanvrager bij de aanvraag voor een omgevingsvergunning dient te overleggen. In het rapport moeten de archeologische waarden van de gronden waarop de aanvraag betrekking heeft naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate zijn vastgesteld. Een rapport is niet noodzakelijk indien naar het oordeel van het bevoegd gezag de archeologische waarde van de gronden in andere beschikbare informatie afdoende is vastgesteld;
- b. Indien het rapport of andere beschikbare informatie daartoe aanleiding geeft, dient op advies van een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg, die voldoet aan door het bevoegd te stellen kwalificaties zo nodig archeologisch vervolgonderzoek plaats te vinden.

### 28.3.4 Voorwaarden

Overeenkomstig het in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht bepaalde kan het bevoegd gezag de omgevingsvergunning onder beperkingen verlenen en kunnen zij voorschriften aan de omgevingsvergunning verbinden, waaronder de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor de archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden.

### 28.4 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen, teneinde:

- a. de dubbelbestemming Waarde - Archeologie 2 geheel of gedeeltelijk te doen vervallen, indien op basis van aanvullend en/of definitief archeologisch onderzoek is aangetoond dat op de betrokken gronden geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn dan wel er niet langer archeologische begeleiding of zorg nodig is;
- b. de dubbelbestemming Waarde - Archeologie 1 op te nemen, indien uit nader onderzoek blijkt, dat ter plaatse archeologische waarden aanwezig zijn.

## Artikel 29 Waarde - Archeologie 3

### 29.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Waarde - Archeologie 3 aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor behoud en bescherming van waardevolle verwachte archeologische informatie in de bodem. Het gaat hierbij om gebieden met een (middel)hoge archeologische verwachting.

### 29.2 Bouwregels

Ten aanzien van het oprichten van bebouwing gelden de volgende regels:

- a. Bij een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor bouwen voor het oprichten van een bouwwerk groter dan 1000 m<sup>2</sup> dient de aanvrager een rapport te overleggen, waarin de archeologische waarden van de gronden waarop de aanvraag betrekking heeft naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate zijn vastgesteld.
- b. In afwijking van het gestelde onder a hoeft de aanvrager van een omgevingsvergunning voor bouwen geen rapport als bedoeld onder a te overleggen, indien:
  1. de aanvraag om omgevingsvergunning voor bouwen betrekking heeft op het vervangen van bestaande bebouwing (waaronder bestaande ondergrondse kelders), waarbij de oppervlakte aan bebouwing niet wordt uitgebreid en de bestaande fundering wordt benut;
  2. de aanvraag om omgevingsvergunning voor bouwen betrekking heeft op het uitbreiden van bestaande bebouwing tot maximaal 2,5 m uit de bestaande fundering;
  3. de aanvraag om omgevingsvergunning voor bouwen betrekking heeft op het bouwen in de bodem tot een diepte van 0,30 m onder het bestaande maaiveld;
  4. naar oordeel van het bevoegd gezag de archeologische waarde van de gronden in andere beschikbare informatie afdoende is vastgesteld.
- c. Indien uit het onder a genoemde rapport of uit de beschikbare informatie als bedoeld in b onder 4, blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het oprichten van het vergunde bouwwerk zullen worden verstoord, kan het bevoegd gezag één of meerdere van de volgende voorschriften verbinden aan de omgevingsvergunning voor bouwen:
  1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor de archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
  2. de verplichting tot het doen van opgravingen;
  3. de verplichting de activiteit die tot een bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan bij die voorschriften te stellen kwalificaties;
  4. de verplichting om na beëindiging van de werken en werkzaamheden een verslag uit te brengen waaruit blijkt op welke wijze met de archeologische waarden is omgegaan.

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

#### 29.3.1 Omgevingsvergunningsplicht

Onverminderd het in de Erfgoedwet bepaalde is het verboden op of in de in dit artikel bedoelde gronden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegde gezag de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren, te doen of te laten uitvoeren:

- a. grondwerkzaamheden, zoals afgraven, egaliseren, frezen, scheuren van grasland, diepploegen, aanbrengen van oppervlakteverhardingen, aanleg van drainage, verwijderen van funderingen en aanleg of rooien van bos, boomgaard, boom- of fruitteelt of diepwortelende beplanting.
- b. graven, dempen, dan wel verdiepen, vergroten of anderszins herprofiëren van waterlopen, sloten en

- greppels;
- c. aanleggen van leidingen;
- d. verlagen van de waterstand.

### 29.3.2 Uitzonderingen

Het onder 29.3.1 opgenomen verbod geldt niet:

- a. In het kader van archeologisch onderzoek en archeologische opgravingen, mits deze worden verricht door een ter zake deskundige als bedoeld in de Kwaliteitsnorm voor de Nederlandse Archeologie;
- b. voor werken en werkzaamheden in het kader van het normale beheer en onderhoud, met inbegrip van onderhouds- en vervangingswerkzaamheden van bestaande bestratingen, drainage, kabels, leidingen en beplantingen voor zover deze werkzaamheden zich beperken tot reeds geroerde gronden;
- c. voor werken en werkzaamheden in het kader van het normale agrarische gebruik, waaronder de aanleg van teeltondersteunende voorzieningen;
- d. voor zover het werkzaamheden in de bodem betreft tot een diepte van 0,30 m onder het bestaande maaiveld;
- e. voor zover het werkzaamheden in de bodem betreft over een maximale oppervlakte van 1000 m<sup>2</sup>.
- f. voor zover het werkzaamheden in de bodem betreft binnen een afstand van maximaal 2,5 m uit een bestaande fundering van een bestaand bouwwerk;
- g. voor werken en werkzaamheden die op het moment van het van kracht worden van het plan legaal in uitvoering zijn of legaal kunnen worden uitgevoerd krachtens een voor dat tijdstip geldende dan wel aangevraagde vergunning;
- h. ingeval op grond van de Erfgoedwet een vergunning is vereist.

### 29.3.3 Verlening

- a. De onder 29.3.1 genoemde vergunning kan slechts worden verleend voor zover de archeologische waarden niet onevenredig worden aangetast, hetgeen moet blijken uit een rapport dat de aanvrager bij de aanvraag voor een omgevingsvergunning dient te overleggen. In het rapport moeten de archeologische waarden van de gronden waarop de aanvraag betrekking heeft naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate zijn vastgesteld. Een rapport is niet noodzakelijk indien naar het oordeel van het bevoegd gezag de archeologische waarde van de gronden in andere beschikbare informatie afdoende is vastgesteld;
- b. Indien het rapport of andere beschikbare informatie daartoe aanleiding geeft, dient op advies van een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg, die voldoet aan door het bevoegd te stellen kwalificaties zo nodig archeologisch vervolgonderzoek plaats te vinden.

### 29.3.4 Voorwaarden

Overeenkomstig het in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht bepaalde kan het bevoegd gezag de omgevingsvergunning onder beperkingen verlenen en kunnen zij voorschriften aan de omgevingsvergunning verbinden, waaronder de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor de archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden.

## 29.4 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen, teneinde:

- a. de dubbelbestemming Waarde - Archeologie 3 geheel of gedeeltelijk te doen vervallen, indien op basis van aanvullend en/of definitief archeologisch onderzoek is aangetoond dat op de betrokken gronden geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn dan wel er niet langer archeologische begeleiding of zorg nodig is;
- b. de dubbelbestemming Waarde - Archeologie 1 op te nemen, indien uit nader onderzoek blijkt, dat ter plaatse bij de bestemming passende archeologische waarden aanwezig zijn.

## **Artikel 30 Waarde - Beschermd dorpsgezicht**

### **30.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Waarde - Beschermd dorpsgezicht' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud, beheer en versterking van de cultuurhistorische waarden.

### **30.2 Bouwregels**

Er mag gebouwd worden overeenkomstig de bouwregels van de onderliggende bestemming.

### **30.3 Nadere eisen**

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

- a. de instandhouding en herstel van het stedenbouwkundig beeld;
- b. de landschappelijke kwaliteiten van de omgeving van de bebouwing;
- c. de cultuurhistorische en ruimtelijke waarden;

Deze nadere eisen kunnen uitsluitend worden gesteld met het oog op het behoud van de waarden van het beschermd dorpsgezicht.

### **30.4 Advies**

Alvorens een omgevingsvergunning af te geven winnen burgemeester en wethouders advies in bij een terzake deskundige omtrent mogelijke aantasting van de waarden van het beschermd dorpsgezicht.

## **Artikel 31    Waarde - Beschermd stadsgezicht**

### **31.1    Bestemmingsomschrijving**

De voor Waarde - Beschermd stadsgezicht aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud, beheer en versterking van de cultuurhistorische waarden.

### **31.2    Bouwregels**

Er mag worden gebouwd overeenkomstig de bouwregels van de onderliggende bestemming. Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan situering, afmetingen en kapvormen van de bebouwing ten behoeve van:

- a. de instandhouding en herstel van het stedenbouwkundig beeld;
- b. de landschappelijke kwaliteiten van de omgeving van de bebouwing;
- c. de cultuurhistorische en ruimtelijke waarden;

Deze nadere eisen kunnen uitsluitend worden gesteld met het oog op het behoud van de waarden van het beschermd stadsgezicht. Alvorens een omgevingsvergunning af te geven winnen burgemeester en wethouders advies in bij een terzake deskundige omtrent mogelijke aantasting van de waarden van het beschermd stadsgezicht.

## Artikel 32 Waarde - Cultuurhistorisch waardevol gebied

### 32.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Waarde - Cultuurhistorisch waardevol gebied aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud, beheer en versterking van de cultuurhistorische waarden.

#### 32.1.1 Nadere detaillering van de bestemming

De cultuurhistorisch waardevolle gebieden als bedoeld in 32.1 betreffen de gebieden die zijn opgenomen in de Cultuurhistorische waarderingskaart, zoals deze is opgenomen in de Bijlage 2 Cultuurhistorische waarderingskaart, en zijn aangeduid als cultuurlandschappelijke waardering zeer hoog, hoog en middelhoog. De waardering van deze gebieden is gebaseerd op de beleidsnota 'Samen in verscheidenheid' zoals opgenomen in Bijlage 4 en in Bijlage 1 Cultuurhistorische waardering gemeente Wijchen:

##### a. Oude bebouwingslinten en historische wegen en waterlopen

Onder de gebieden zoals genoemd in 32.1.1 bevinden zich ook de oude bebouwingslinten en de belangrijkste (historische) doorgaande wegen en waterlopen. De cultuurhistorische waarden van deze gebieden bestaan uit:

- de mate van visueel-ruimtelijke relatie met de (agrarische) percelen en het onderscheid daarin tussen de verschillende landschapstypen (open, half-open of gesloten);
- de overwegend agrarische oorsprong van de bebouwing in de linten;
- de maat en schaal van de bebouwing;
- de variatie van rooilijnen en bouwmassa's langs de linten;
- de compactheid van de bebouwingsensembles op de afzonderlijke percelen;
- hoofdgebouwen die gericht zijn op de bebouwingslinten;
- een herkenbaar onderscheid in situering en massa tussen hoofd- en bijgebouwen.

### 32.2 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen gelet op het bepaalde in artikel 32.1 nadere eisen stellen ten aanzien van de situering, de oppervlakte en de (goot)hoogte van de bebouwing.

### 32.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerken zijnde, of van werkzaamheden

#### 32.3.1 Verbod

Het is verboden binnen deze bestemming zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van het bevoegd gezag (omgevingsvergunning voor werken en werkzaamheden) de hierna opgenomen omgevingsvergunningplichtige werken en werkzaamheden uit te voeren:

- a. het aanbrengen van (half-)verhardingen;
- b. het rooien of vellen van houtgewas;
- c. afgraven, vergraven, ophogen en egaliseren van de bodem;
- d. graven of dempen van sloten;
- e. verwijderen van perceelsrandbeplanting;
- f. aanleggen van wegen of paden;
- g. wijzigen van perceels- of kavelgrenzen;
- h. het aanbrengen van hoogopgaande beplanting anders dan het herplanten van gerooide /gevelde houtopstanden;
- i. het verwijderen van wegen of paden.

### 32.3.2 Uitzonderingen

Het onder 32.3.1 vervatte verbod geldt niet voor werken of werkzaamheden:

- a. waarvoor ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan reeds een aanlegvergunning of omgevingsvergunning voor werken en werkzaamheden is verleend;
- b. welke ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan in uitvoering waren;
- c. welke betreffen het normale onderhoud en/of plaatsvinden in het kader van het normale beheer en gebruik van de gronden;
- d. die plaatsvinden ter plaatse van een 'bouwvlak' of ter plaatse van een andere bestemming dan 'Agrarisch met waarden - Landschaps- en natuurwaarden' of 'Agrarisch met waarden - Landschapswaarden'.

### 32.3.3 Verlening

De onder 32.3.1 genoemde vergunning kan slechts worden verleend voor zover de werkzaamheden geen onevenredige aantasting tot gevolg hebben van de cultuurhistorische waarden.

## Artikel 33 Waarde - Cultuurhistorisch waardevol pand

### 33.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Waarde - Cultuurhistorisch waardevol pand aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud, beheer en versterking van de cultuurhistorische waarden van gebouwen.

#### 33.1.1 Nadere detaillering van de bestemming

De waardering van de in 33.1. bedoelde gebouwen is gebaseerd op de inventarisatie Cultuurhistorisch waardevolle panden zoals dat als Bijlage 3 Cultuurhistorisch waardevolle panden is opgenomen bij deze regels.

### 33.2 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk

#### 33.2.1 Omgevingsvergunningsplicht

Het is verboden om zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van het bevoegd gezag (omgevingsvergunning voor slopen) gebouwen geheel of gedeeltelijk te slopen.

#### 33.2.2 Uitzonderingen vergunningsplicht

Het in artikel 33.2.1 vervatte verbod geldt niet voor sloopwerkzaamheden:

- a. ingevolge een aanschrijving van het bevoegd gezag;
- b. die het normale onderhoud betreffen;
- c. die van ondergeschikte betekenis zijn. Het slopen is van ondergeschikte betekenis indien burgemeester en wethouders dit schriftelijk hebben verklaard;
- d. die ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan in uitvoering waren.

#### 33.2.3 Toetsen aan aanwezige waarden

Een omgevingsvergunning voor het slopen kan worden verleend, indien bij de aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het geheel of gedeeltelijk slopen een bouwhistorisch onderzoek is overgelegd. Dit bouwhistorisch onderzoek voldoet aan de richtlijnen voor bouwhistorisch onderzoek zoals opgenomen in Bijlage 6 Richtlijnen bouwhistorisch onderzoek. Uit dit bouwhistorisch onderzoek volgt dat:

- a. er geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de karakteristieke hoofdvorm en karakteristiek elementen (zoals bijvoorbeeld het gevelbeeld) van de bebouwing, of
- b. de karakteristieke hoofdvorm niet langer aanwezig is en niet zonder ingrijpende wijzigingen aan het gebouw kan worden hersteld, of
- c. de karakteristieke hoofdvorm in redelijkheid niet te handhaven is, of
- d. het delen van een gebouw of bijbehorende bouwwerken betreft, die op zichzelf niet als karakteristiek vallen aan te merken, en door sloop daarvan geen onevenredige aantasting van de karakteristieke hoofdvorm plaatsvindt.

Een bouwhistorisch onderzoek is niet noodzakelijk indien naar het oordeel van het bevoegde gezag uit de aanvraag om vergunning in voldoende mate volgt dat voldaan wordt aan het gestelde onder a tot en met d.

#### 33.2.4 Voorwaarden omgevingsvergunning

Het bevoegd kan één of meerdere voorwaarden verbinden aan de in artikel 33.2.4 bedoelde omgevingsvergunning teneinde de cultuurhistorische waarden te beschermen.



### 33.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Waardevolle boom' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de instandhouding van de waardevolle bomen.

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

#### 33.2.1 Verbod

Het is verboden op of in de in dit artikel bedoelde gronden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegde gezag de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren, te doen of te laten uitvoeren:

- a. de aanleg van verhardingen of halfverhardingen;
- b. het ophogen, afgraven, en het egaliseren van de gronden.

#### 33.2.2 Uitzondering

Het onder 34.2.1 vervatte verbod geldt niet voor werken en werkzaamheden:

- a. waarvoor ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan een omgevingsvergunning is verleend;
- b. welke ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan in uitvoering waren;
- c. welke betreffen het normale onderhoud en beheer.

#### 33.2.3 Verlening

De in 34.2.1 bedoelde vergunning kan slechts worden verleend indien door de werken of werkzaamheden, dan wel door de daarvan hetzij direct hetzij indirect te verwachten gevolgen de vitaliteit van de waardevolle boom niet wordt aangetast.

## Artikel 35 Waterstaat - Waterkering

### 35.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waterstaat - Waterkering' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de aanleg, instandhouding en/of bescherming van de waterkering alsmede voor de instandhouding en versterking van de landschappelijke en cultuurhistorische waarde van de dijk.

### 35.2 Bouwregels

Op de gronden als bedoeld in artikel 35.1 zijn uitsluitend toegestaan gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde die ten dienste van de bestemming en met een maximale bouwhoogte van 4 meter.

### 35.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken het bepaalde in artikel 35.2 teneinde het oprichten van bouwwerken ten behoeve van de andere daar voorkomende bestemming(en) toe te staan, mits hierbij uit hoofde van de bescherming van de waterkering geen bezwaar bestaat; dienaangaande wordt voor de verlening van de omgevingsvergunning door het bevoegd gezag advies ingewonnen bij de beheerder van de waterkering.

### 35.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of van werkzaamheden

#### 35.4.1 Aanlegvergunningplicht

Het is verboden zonder of in afwijking van een aanlegvergunning op de in deze bestemming bedoelde gronden, de volgende werken of werkzaamheden uit te voeren:

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

#### 35.4.2 Uitzonderingen vergunningplicht

Het onder 35.4.1 vervatte verbod geldt niet voor werken en werkzaamheden:

- a. waarvoor ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan een aanlegvergunning is verleend;
- b. welke ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan in uitvoering waren;
- c. welke het normale onderhoud en/of landschapsbeheer betreffen.

#### 35.4.3 Toetsing aan aanwezige waarden

De in artikel 35.4.1 genoemde vergunning kan slechts worden verleend indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de functie van de waterkering.

#### **35.4.4 Advies beheerder waterkering**

Alvorens te beslissen omtrent een vergunning als bedoeld in artikel 35.4.1 winnen burgemeester en wethouders advies in bij de beheerder van de waterkering omtrent de vraag of door het verlenen van de aanlegvergunning geen onevenredige afbreuk wordt of kan worden gedaan aan de functie van de waterkering, en welke voorwaarden dienen te worden gesteld.

## **Artikel 36 Waterstaat - Waterlopen**

### **36.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor Waterstaat - Waterlopen aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het beheer en het onderhoud van de watergangen en/of retentievoorzieningen;

een en ander met de bijbehorende voorzieningen, zoals bermen, schouwpaden en beschoeiing.

### **36.2 Bouwregels**

Op de in 36.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken geen bouwwerken worden gebouwd.

## Hoofdstuk 3 Algemene regels

### Artikel 37 Anti-dubbelregel

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.

#### 37.1 Bestaande maatvoering

In die gevallen dat de bestaande goothoogte, bouwhoogte, breedte, oppervlakte en/of inhoud van bouwwerken, die in overeenstemming met het bepaalde in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht tot stand zijn gekomen, meer bedraagt dan in de bouwregels in Hoofdstuk 2 van deze regels is toegestaan, geldt die goothoogte, bouwhoogte, breedte, oppervlakte en/of inhoud in afwijking daarvan als maximaal toegestaan. Voor het bouwen van ondergrondse gebouwen gelden de volgende regels:

- a. alleen ondergronds mag worden gebouwd waar bovengrondse bebouwing aanwezig is,
  1. in afwijking van het voorgaande mag, waar geen bovengrondse bebouwing aanwezig is, maximaal 25 m<sup>2</sup> ondergronds worden gebouwd in aansluiting op de onder a. bedoelde ondergrondse bebouwing;
  2. in afwijking van het hierboven bepaalde een zelfstandige ondergrondse parkeergarage is toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'parkeergarage';
  3. in afwijking van hetgeen hierboven is bepaald is ondergrond bouwen tevens toegestaan ter plaatse van de aanduiding "specifieke bouwaanduiding - ondergronds bouwen";
- b. de verticale diepte maximaal 5 m mag bedragen.
- c. in afwijking van het bepaalde onder a mogen binnen de bestemmingen 'Maatschappelijk', 'Groen' en 'Verkeer - Verblijfsgebied' ondergrondse gebouwen worden gebouwd ten behoeve van de waterhuishouding, waarbij het bepaalde onder b in acht wordt genomen.

## **Artikel 39 Algemene gebruiksregels**

### **39.1 Strijdig gebruik**

Onder strijdig gebruik wordt in ieder geval verstaan:

- a. het in gebruik nemen of laten nemen en/of geven van opstallen en/of gronden op andere wijze dan conform de bestemmingsplanregels is toegestaan;
- b. het in gebruik nemen of laten nemen en/of geven van gronden, gebouwen, bouwwerken en onderkomens ten behoeve van een seksinrichting en/of escortbedrijf en prostitutie;
- c. het in gebruik nemen of laten nemen en/of geven van bijbehorende bouwwerken bij een woning als zelfstandige woningen en als afhankelijke woonruimte;
- d. het in gebruik nemen of laten nemen en/of geven van onbebouwde grond als stort- en overslagplaats van aan het gebruik onttrokken goederen en materialen, anders dan als tijdelijke opslag ten behoeve van het normale gebruik en onderhoud;
- e. het in gebruik geven of nemen van een woning anders dan voor het gebruik voor wonen door één huishouden.

### **39.2 Evenementen**

Alle gronden zijn tevens bestemd voor evenementen.

### **39.1 Monumenten**

#### **39.1.1 Specifieke bouwaanduiding- gemeentelijk monument**

Ter plaatse van de aanduiding 'Specifieke bouwaanduiding - gemeentelijk monument' zijn de gronden, naast de hier geldende bestemming, tevens bestemd voor de instandhouding van de hier aanwezige monumentale waarden.

#### **39.1.2 Specifieke bouwaanduiding- rijksmonument**

Ter plaatse van de aanduiding 'Specifieke bouwaanduiding - rijksmonument' zijn de gronden, naast de hier geldende bestemming, tevens bestemd voor de instandhouding van de hier aanwezige monumentale waarden.

### **39.2 Openheid**

Ter plaatse van de aanduiding 'Openheid' dient het landschap haar open karakter te behouden.

### **39.3 Karakteristiek**

#### **39.3.1 Algemeen**

Ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek' is de bestemming mede gericht op het behoud, beheer en herstel van de cultuurhistorische waarden van de op het perceel voorkomende monumentale en/of cultuurhistorische waardevolle gebouwen. Dit betreft in ieder geval het hoofdgebouw en eventueel één of meerdere bijbehorende bouwwerken.

### 39.3.2 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk

#### a *Sloopverbod*

Het is ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek', niet zijnde een gemeentelijk of rijksmonument, zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegde gezag de in het schema onder d opgenomen omgevingsvergunningplichtige werken en werkzaamheden uit te voeren, te doen uitvoeren of te laten uitvoeren.

#### b *Uitzonderingen*

Het onder a vervatte verbod geldt niet voor werken en werkzaamheden:

1. waarvoor ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan een omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk is verleend;
2. welke ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan in uitvoering waren;
3. welke betreffen het normale onderhoud en/of beheer.

#### c *Toetsing*

De in a bedoelde omgevingsvergunning wordt slechts verleend indien na een belangenafweging blijkt dat er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de waarden waarop deze aanduiding is gericht. Ten behoeve van de belangenafweging zijn in het schema onder d de toetsingscriteria weergegeven.

Alvorens de omgevingsvergunning wordt verstrekt, wordt door het bevoegd gezag eerst een onafhankelijke terzake deskundige gehoord.

#### d *Schema omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk*

Omgevingsvergunningplichtige werken/werkzaamheden	Criteria voor verlening van de omgevingsvergunning
het geheel of gedeeltelijk slopen van cultuurhistorisch waardevolle gebouwen, ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek'	<p>aangetoond wordt dat geen blijvende onomkeerbare verstoring van de cultuurhistorische structuur tot gevolg zal hebben.</p> <p>Sloop van gebouwen kan worden toegestaan in de volgende gevallen:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. de karakteristieke hoofdvorm is niet langer aanwezig en kan niet zonder ingrijpende wijzigingen aan het pand worden hersteld;</li> <li>2. de karakteristieke hoofdvorm is niet te handhaven;</li> <li>3. het betreft delen van een pand of bijbehorende bouwwerken, die op zichzelf niet als karakteristiek vallen aan te merken, en door sloop daarvan vindt geen onevenredige aantasting plaats van de karakteristieke hoofdvorm.</li> </ol>

### 39.3.3 Nadere eisen cultuurhistorische waarden

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de situering van nieuw op te richten bebouwing op het perceel waarop tevens de aanduiding 'karakteristiek' voorkomt, teneinde te voorkomen dat de cultuurhistorische waarde van het gebouw, ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek', onevenredig wordt aangetast. ter plaatse van de aanduiding "overige zone - karakterbepalende erven" zijn de gronden primair zijn bestemd voor het behoud en herstel van deze erven.

### 39.3.1 Bouwregels

Ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - karakterbepalend erf' geldt dat terreinafscheidingen maximaal 1 meter hoog mogen zijn.

### 39.5 Overige zone - karakteristieke groenstructuur

Ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - karakteristieke groenstructuur' wordt gestreefd naar het behoud en herstel van landschappelijke elementen zoals laanbeplanting en bosjes. Van belang hierbij zijn de samenhangende boomstructuren als groepen op de splitsing van wegen/paden en brinkjes, de omkadering van het kerkhof, de wegbegeleidende laanbeplanting, de rechte landschapselementen die de lijnen vormen van het landgoederenlandschap en als hagen ten behoeve van erfafscheidingen. Gestreefd wordt naar een verdere uitbreiding van de karakteristieke groenstructuur mede in aansluiting op de uitgangspunten uit het Landschapsbeleidsplan en het landschapsontwikkelingsplan.

### 39.6 Overige zone - muur

Ter plaatse van de aanduiding "Overige zone - muur" dient de hier aanwezige karakteristieke muur te worden gehandhaafd.

### 39.7 Overige zone - onverharde weg

Ter plaatse van de aanduiding "Overige zone - onverharde weg" wordt gestreefd naar het behoud en herstel van onverharde wegen en paden. Het karakteristieke netwerk van wegen dient te worden gehandhaafd en kan op een landschappelijk verantwoorde wijze worden uitgebreid mede ter versterking van het extensief recreatief medegebruik. Verharding is uitgesloten en het mogelijk aanbrengen van halfverhardingen dient beperkt blijft tot die gevallen waarin dat noodzakelijk is met het oog op de agrarische en andere bedrijfsvoering. Hierbij mag de landelijke karakteristiek van het dorpsgezicht niet onevenredig worden aangetast.

### 39.8 Veiligheidszone- lpg

#### 39.8.1 Bouwregels

Ter plaatse van de aanduiding 'Veiligheidszone - lpg' geldt het volgende:

- a. de bouw van kwetsbare objecten is niet toegestaan;
- b. de bouw van beperkt kwetsbare objecten is niet toegestaan, met uitzondering van de herbouw van bestaande beperkt kwetsbare objecten op dezelfde locatie.

### 39.9 Veiligheidszone- nutsvoorziening

#### 39.9.1 Bouwregels

Ter plaatse van de aanduiding "Veiligheidszone - nutsvoorziening" is het verboden kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten op te richten.

### 39.10 Vrijwaringszone- dijk 1

- a. ter plaatse van de aanduiding 'Vrijwaringszone - dijk 1' zijn de gronden, naast de voor die gronden aangewezen bestemmingen, tevens bestemd voor de bescherming, onderhoud en instandhouding van de primaire waterkering;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'Vrijwaringszone - dijk 1' mag niet worden gebouwd;
- c. Burgemeester en wethouders kunnen middels het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde onder b, met inachtneming van de volgende regels:



1. de bij de betrokken bestemming behorende bouwregels worden in acht genomen;
2. het belang van de waterkering wordt niet onevenredig geschaad en vooraf wordt schriftelijk advies ingewonnen bij de betreffende waterbeheerder.

### 39.11 Vrijwaringszone- dijk 2

Ter plaatse van de aanduiding 'Vrijwaringszone - dijk 2' zijn de gronden naast de voor die gronden aangewezen bestemmingen, bestemd als buitenbeschermingszone van de primaire waterkering.

### 39.12 Vrijwaringszone- molenbiotoop

#### 39.12.1 Algemeen

Ter plaatse van de aanduiding 'Vrijwaringszone - molenbiotoop' gelden, aanvullend op de voor deze gronden aangegeven bestemmingen, nadere regels voor het beschermen van de functie van de in dit gebied voorkomende molen als werktuig en van de waarde als landschapsbepalend element.

#### 39.12.2 Bouwregels

Bij de bouw van bouwwerken op gronden ter plaatse van de aanduiding 'Vrijwaringszone - molenbiotoop' gelden de volgende regels:

- a. binnen een afstand van 100 meter van de molen mag de bouwhoogte van bouwwerken niet meer bedragen dan de hoogte van de molenbelt;
- b. binnen een afstand gelegen tussen 100 m en 400 m uit de molen mag de bouwhoogte van bouwwerken niet meer bedragen dan de afstand gemeten tussen het bouwwerk en de voet van de molen gedeeld door 50, vermeerderd met 2,5 m;
- c. in afwijking van het bepaalde onder b geldt voor de molenbiotoop rond de molen in Alverna een vermeerdering van de hoogte met 3 m;
- d. de maximale bouwhoogte van bouwwerken zoals bedoeld in dit artikel wordt gerelateerd aan de hoogte van de bovenzijde van de molenbelt. Voor zover ter plaatse van een op te richten bouwwerk het maaiveld hoger respectievelijk lager is gelegen, dient het verschil tussen de maaiveldhoogte tot de bovenzijde van de molenbelt in de maximale hoogte te worden verdisconteerd.

#### 39.12.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 40.12.2 voor het bouwen van bouwwerken met een grotere maximale hoogte, waarbij de maximale hoogte niet meer mag bedragen dan volgens de overigens voor de betreffende gronden aangegeven bestemmingen is toegestaan, mits voldaan wordt aan het volgende:

- a. uit onderzoek is gebleken dat de windbelemmering niet dusdanig wijzigt dat de betreffende molen onvoldoende kan functioneren of anderszins blijvend onevenredig in zijn waarde wordt geschaad;
- b. omtrent het voorgaande is een positief advies verkregen van de Commissie Cultureel Erfgoed.

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

##### a *Verbod*

Het is verboden op de gronden met de aanduidingen 'vrijwaringszone – molenbiotoop' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden de volgende andere werken of werkzaamheden uit te voeren:

1. het aanbrengen van bovengrondse constructies, installaties of apparatuur met een grotere hoogte dan de molenbelt;
2. het ophogen van gronden;

3. het beplanten met bomen, heesters en andere opgaande begroeiing met een grotere hoogte dan de molenbelt.

*b Uitzonderingen*

Het onder a vervatte verbod geldt niet voor de werken of werkzaamheden:

1. die het normale onderhoud betreffen overeenkomstig de overige bestemmingen van deze gronden, dan wel;
2. van ondergeschikte betekenis zijn en/of;
3. voortvloeien uit het normale gebruik overeenkomstig de bestemming;
4. welke ten tijde van het van kracht worden van het plan in uitvoering of aanwezig waren;
5. waarvoor ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan een aanleg- of omgevingsvergunning is verleend;
6. binnen het kader van het op de bestemming van die gronden gerichte normale onderhoud en beheer, dan wel;
7. die welke voortvloeien uit het normale gebruik.

*c Toelaatbaarheid*

De werken en werkzaamheden als bedoeld in sublid a zijn slechts toelaatbaar, indien door de werken of werkzaamheden, dan wel door de daarvan, hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen, zoals door windbelemmering of belemmering van het uitzicht, geen onevenredig gevaar oplevert of kan opleveren voor het huidige en/of toekomstige functioneren als werktuig en/of voor de waarde van de molen als landschapsbepalend element.

## Artikel 41 Algemene afwijkingsregels

### 41.1 Zorg-voor-elkaar-woning

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd door middel van een omgevingsvergunning af te wijken van de regels in dit bestemmingsplan voor het toestaan van een zorg-voor-elkaar-woning bij (bedrijfs)woningen met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. Er is sprake van een van de volgende situaties:
  1. Er is sprake van een leeftijd van 60 jaar of ouder. In dit geval hoeft de behoefte aan mantelzorg niet te worden aangetoond; of:
  2. Er bestaat aantoonbare behoefte aan mantelzorg. Deze behoefte dient te worden aangetoond door middel van een verklaring van een onafhankelijke deskundige; of:
  3. Er is sprake van een progressieve aandoening waarbij aantoonbaar binnen 10 jaar een mantelzorgbehoefte ontstaat. Deze behoefte dient te worden aangetoond door middel van een verklaring van een onafhankelijke deskundige.
- b. In geval van een tijdelijke woonunit mag deze slechts aanwezig zijn gedurende de periode dat sprake is van de situaties zoals genoemd in lid a van dit artikel en maximaal drie maanden nadat bewoning van de woonunit is beëindigd;
- c. Bewoning van het bijbehorend bouwwerk of de woonunit wordt direct beëindigd nadat de situatie zoals genoemd in lid a van dit artikel is komen te vervallen, tenzij niet direct een geschikte vervangende zelfstandige woonruimte beschikbaar is. In dat geval mag bewoning van het bijbehorend bouwwerk of de woonunit maximaal 12 maanden worden voortgezet nadat de situatie zoals genoemd in lid 1 van dit artikel is komen te vervallen;
- d. De bouwhoogte van de tijdelijke woonunit mag niet meer bedragen dan:
  1. in geval van een plat dak, 3 meter;
  2. in geval van een hellend dak, 4 meter;
- e. Het bijbehorend bouwwerk of de tijdelijke woonunit is gelegen binnen het bouwvlak dan wel de afstand tot het hoofdgebouw bedraagt niet meer dan 50 meter;
- f. De oppervlakte van de zorg-voor-elkaar-woning bedraagt niet meer dan 100 m<sup>2</sup>, met dien verstande dat:
- g. bij gebruik van een bijbehorend bouwwerk de maximaal toegestane oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken niet mag worden overschreden;
- h. bij gebruik van een tijdelijke woonunit overschrijding van de maximaal toegestane oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken is toegestaan;
- i. De bewoning vindt niet plaats op de verdiepingen van een bijbehorend bouwwerk;
- j. Het gebruik van een bijbehorend bouwwerk of woonunit voor bewoning leidt niet tot een onevenredige aantasting van de omgeving en belangen van derden;
- k. Er mag geen onevenredige extra parkeerdruk ontstaan in de openbare ruimte;
- l. Er bestaan geen milieuhygiënische en ruimtelijke belemmeringen tegen het gebruik van het bijbehorend bouwwerk of woonunit voor bewoning;
- m. Het karakter van de omgeving moet voor wat betreft de aanwezige landschapswaarden gehandhaafd blijven. Indien noodzakelijk moet hiervoor de woonunit landschappelijk worden ingepast.

Het bevoegd gezag trekt de omgevingsvergunning in, indien de bij het verlenen van de omgevingsvergunning bestaande noodzaak van bewoning van een zorg-voor-elkaar-woning niet meer aanwezig is.

### 41.2 Omgevingsvergunningantennemast

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning toestemming verlenen voor de plaatsing van een antennemast voor mobiele telecommunicatie, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. de antennemast wordt geplaatst binnen een bestemmingsvlak waarin geen woningen aanwezig zijn;

- b. de antennemast leidt ook overigens niet tot een onevenredige aantasting van het woon- en leefmilieu in de omgeving;
- c. de antennemast is aantoonbaar noodzakelijk voor een adequaat dekkend netwerk voor mobiele telecommunicatie en site-sharing behoort aantoonbaar niet tot de mogelijkheden;
- d. de antennemast is niet hoger dan noodzakelijk voor een adequaat dekkend netwerk voor mobiele telecommunicatie met een maximum van 40 m.

#### 41.3 Algemene afwijkingen

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van de regels:

- a. voor het afwijken van de voorgeschreven goothoogte, bouwhoogte, oppervlakte, inhoud en afstand van bouwwerken, dan wel een voorgeschreven bebouwingspercentage, eventueel met overschrijding van de bouwgrenzen, mits de afwijking niet meer bedraagt dan 10% van de in deze regels voorgeschreven afmetingen en afstanden:
  - 1. In afwijking van het bepaalde onder a dit op de bouwhoogte van aan- uit- en bijbehorende bouwwerken uitsluitend van toepassing is indien aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:
    - er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en de belangen van derden worden niet onevenredig geschaad;
    - er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in de omgeving aanwezige stedenbouwkundige en/of architectonische waarden;
- b. om bij de uitvoering van het plan af te wijken van bestemmingsgrenzen, bouwgrenzen en overige aanduidingen in het horizontale vlak, indien en voor zover afwijking noodzakelijk is in verband met de uitmeting van het terrein en er geen dringende reden zijn die zich tegen de afwijking verzetten, mits de afwijking ten opzichte van hetgeen is aangegeven niet meer dan 2,5 meter bedraagt;
- c. om bij de uitvoering van het plan af te wijken van bouwgrenzen en overige aanduidingen in het horizontale vlak, niet zijnde bestemmingsgrenzen, indien en voor zover afwijking noodzakelijk is uit een oogpunt van doelmatig gebruik van de grond, mits de afwijking ten opzichte van hetgeen is aangegeven niet meer dan 2,5 m bedraagt.

## Artikel 42 Overige regels

### 42.1 Parkeerregels

#### 42.1.1 Parkeerregels bij bouwplannen

Een bouwplan dient te voorzien in voldoende parkeermogelijkheden op de bij het bouwplan behorende en daartoe bestemde gronden. De toename van de parkeerbehoefte wordt bepaald op de wijze zoals beschreven in de op dat moment geldende beleidsregels "Parkeerbeleidsplan gemeente Wijchen".

### 42.2 Parkeerregels voor gebruik

Tot een strijdig gebruik met de bestemming wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van gronden of een bouwwerk als bedoeld in artikel 42.1, indien gedurende het gebruik van een gebouw en de bijbehorende gronden, niet in voldoende parkeergelegenheid wordt voorzien volgens de normering zoals deze is opgenomen in de op dat moment geldende beleidsregel "Parkeerbeleidsplan gemeente Wijchen";
- b. het gebruik van gronden of een bouwwerk als bedoeld in artikel 42.1, indien niet in voldoende mate publieke parkeerplaatsen beschikbaar blijven voor de bestaande functies waarbij rekening mag worden gehouden met dubbelgebruik. De parkeerplaatsen ten behoeve van de bestaande voorzieningen dienen vrij toegankelijk en van goede kwaliteit te zijn, waarbij deze eveneens op een reële loopafstand tot de omliggende functies moeten zijn gelegen.

#### 42.2.1 Specifieke gebruiksregels

Ruimte(n) voor het parkeren van voertuigen, voor zover de aanwezigheid van deze ruimte(n) krachtens deze parkeerregels is geëist, dient te allen tijde voor dit doel beschikbaar te blijven. Ander gebruik wordt aangemerkt als strijdig gebruik.

#### 42.2.2 Laden en lossen

Indien het gebruik van een terrein of de bestemming van een gebouw aanleiding geeft tot een te verwachten behoefte aan ruimte voor het laden of lossen van goederen, moet (zoals bepaald in de beleidsregels "Parkeerbeleidsplan gemeente Wijchen" en de CROW-publicatie 381 'Toekomstbestendig parkeren, Van parkeerkencijfers naar parkeernormen' (10 december 2018)) in deze behoefte in voldoende mate zijn voorzien aan, in of onder dat gebouw, dan wel op of onder het onbebouwde terrein dat bij dat gebouw behoort.

#### 42.2.3 Afwijken van de parkeerregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 42.2, 42.2.1 en 42.2.2 indien voldaan wordt op een andere wijze, mits voldoende onderzocht en onderbouwd, aan de beleidsregels "Parkeerbeleidsplan gemeente Wijchen"



## Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

### Artikel 43 Overgangsrecht

#### 43.1 Overgangsrecht bouwwerken

##### 43.1.1 Algemeen

Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, danwel 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,

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

##### 43.1.2 Omgevingsvergunning

Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het bepaalde in 43.1.1 een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in 43.1.1 met maximaal 10%.

##### 43.1.3 Uitzondering

Het bepaalde in 43.1.1 is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

#### 43.2 Overgangsrecht gebruik

##### 43.2.1 Algemeen

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

##### 43.2.2 Strijdig gebruik

Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in 43.2.1, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.

##### 43.2.3 Onderbroken gebruik

Indien het gebruik, bedoeld in 43.2.1, 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.

##### 43.2.4 Strijd met voorheen geldend bestemmingsplan

Het bepaalde in 43.2.1 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 44 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan 'Stedelijk Gebied gemeente Wijchen'.

de staat van bedrijfsactiviteiten is zeer beperkt en komt ook niet overeen met de huidige plannen. Graag deze nogmaals goed overwegen en aanvullen





