

INHOUD

BLZ

PARAGRAAF I. INLEIDENDE BEPALINGEN 3

Artikel 1.	Begripsbepalingen.....	3
Artikel 2.	Wijze van meten	12

PARAGRAAF II. BESTEMMINGSBEPALINGEN 14

Artikel 3.	Bedrijf (B).....	14
Artikel 4.	Detailhandel (DH)	17
Artikel 5.	Groen (G)	20
Artikel 6.	Horeca (H)	23
Artikel 7.	Kantoor (K)	26
Artikel 8.	Maatschappelijk (M)	27
Artikel 9.	Recreatie - Volkstuinen (R-V).....	29
Artikel 10.	Sport (S)	30
Artikel 11.	Verkeer - Autoboxen (V-A)	33
Artikel 12.	Verkeer - Verkeer en verblijf (V-V)	34
Artikel 13.	Water (WA).....	36
Artikel 14.	Wonen (W)	37
Artikel 15.	Woongebied - Uit te werken (WG-U).....	46
Artikel 16.	Archeologisch waardevol gebied (dubbelbestemming).....	48
Artikel 17.	Leidingen (dubbelbestemming).....	52
Artikel 18.	Molenbeschermingszone (dubbelbestemming)	54
Artikel 19.	Waardevolle bomen (dubbelbestemming)	56
Artikel 20.	Waterstaatsdoeleinden (dubbelbestemming).....	57

PARAGRAAF III. ALGEMENE BEPALINGEN 58

Artikel 21.	Algemene gebruiksbeplanning	58
Artikel 22.	Bestaande afmetingen, afstanden en percentages.....	59
Artikel 23.	Algemene vrijstellingen	59
Artikel 24.	Wijziging ten behoeve van antennemasten	60
Artikel 25.	Anti-dubbeltelbepaling	61
Artikel 26.	Ondergronds bouwen.....	61

PARAGRAAF IV. OVERGANGS- EN SLOTBEPALINGEN 62

Artikel 27.	Overgangsbepalingen	62
Artikel 28.	Procedurebepaling	63
Artikel 29.	Titel.....	63

PARAGRAAF I. INLEIDENDE BEPALINGEN

ARTIKEL 1. BEGRIPSBEPALINGEN

In deze voorschriften wordt verstaan onder:

1. het plan
het bestemmingsplan Oost-Wijchen van de gemeente Wijchen, vervat in de plankaart en deze voorschriften;
2. plankaart:
het samenstel van kaarten dat gevormd wordt door de plankaart bestaande uit 4 kaartbladen met tekeningnummers:
 - 007413-11.s01
 - 007413-11.s02
 - 007413-11.s03
 - 007413-11.s04met de bijbehorende verklaring, waarop de bestemmingen van de in het plan begrepen gronden zijn aangegeven;
3. aan huis verbonden bedrijfsactiviteiten
het al dan niet bedrijfsmatig verlenen van diensten c.q. het uitoefenen van ambachtelijke/kunstzinnige - geheel of overwegend door middel van handwerk uit te oefenen - bedrijvigheid, waarvan de omvang en uitstraling zodanig zijn dat de activiteit in een woning en/of de daarbij behorende bijgebouwen, met behoud van de woonfunctie, kan worden uitgeoefend.
4. aan huis verbonden beroep
een beroep, waarvan de activiteiten niet publiekgericht zijn, en dat op kleine schaal in 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.
5. 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;

6. aanlegvergunning
een vergunning als bedoeld in artikel 14 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening;
7. achtererf
het gedeelte van het bouwperceel voor zover gelegen achter (het verlengde van) de achtergevel van het hoofdgebouw;
8. achtergevelrooilijn
denkbeeldige lijn in de achtergevel van het oorspronkelijke hoofdgebouw of het verlengde daarvan tot aan de grenzen van het bouwperceel;
9. afhankelijke woonruimte
een (gedeelte van een) bijgebouw dat dient voor de huisvesting van een gedeelte van een huishouden uit een oogpunt van mantelzorg;
10. 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;
11. Algemene wet bestuursrecht
wet van 4 juni 1992 (Stb. 315), houdende algemene regels van bestuursrecht, zoals deze luidt op het moment van terinzagelegging van het plan;
12. ander werk
een werk, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheid;
13. archeologisch verwachtingsgebied
een gebied met een daaraan toegekende archeologische verwachting in verband met de kennis en wetenschap van de in dat gebied verwachte overblijfselen van menselijke aanwezigheid of activiteiten uit het verleden;
14. archeologisch waardevol gebied
een gebied dat op grond mogelijk aanwezige archeologische waarden als beschermingswaardig kan worden aangemerkt; dit gebied wordt onderscheiden in archeologisch gebied (hoge waarde) en archeologisch verwachtingsgebied.
15. bebouwingspercentage
het percentage van het bouwperceel voor zover gelegen binnen het bouwvlak dat met gebouwen mag worden bebouwd;

de gronden onder het oorspronkelijke hoofdgebouw binnen de bestemming 'Wonen' daarbij niet meegerekend;

16. bedrijf

een inrichting of instelling gericht op het bedrijfsmatig voortbrengen, vervaardigen, bewerken, opslaan, installeren en/of herstellen van goederen dan wel het bedrijfsmatig verlenen van diensten;

17. bedrijfswoning

een woning in of bij een gebouw of op een terrein, die kennelijk slechts is bedoeld voor de huisvesting van (het huishouden van) een persoon wiens huisvesting daar, gelet op de bestemming van de grond, noodzakelijk moet worden geacht;

18. bestaand

- a. bij gebruik: aanwezig op het moment van inwerkingtreding van het plan;
- b. bij bouwwerken: aanwezig op het moment van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan;

19. bestemmingsgrens

een op de plankaart aangegeven lijn, die de grens aanduidt van een bestemmingsvlak;

20. bestemmingsvlak

een op de plankaart door bestemmingsgrenzen omsloten vlak, met behulp waarvan aan gronden één bepaalde bestemming is toegekend;

21. bestemmingsvlakdeel

een gedeelte van een bestemmingsvlak dat geheel of gedeeltelijk wordt begrensd door een scheidingslijn;

22. begane grondbouwlaag

de onderste bouwlaag van een gebouw, niet zijnde ondergrondse ruimten;

23. bijgebouw:

een vrijstaand of aan het hoofdgebouw aangebouwd gebouw, zonder directe verbinding met dat hoofdgebouw, dat door zijn situering en/of afmetingen ondergeschikt is aan dat op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw (zoals een garage, bergruimte of hobbyruimte);

24. bouwen

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

of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een standplaats;

25. bouwlaag

een boven het peil gelegen en doorlopend gedeelte van een gebouw, dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van kelder en zolder;

26. bouwperceel

een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge deze voorschriften één bouwwerk of meerdere bij elkaar behorende bouwwerken zijn toegestaan;

27. bouwvlak

een op de plankaart door bouwgrenzen omsloten vlak, waarmee gronden zijn aangegeven waarop ingevolge deze voorschriften bepaalde bouwwerken zijn toegestaan;

28. bouwwerk

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

29. bovenwoning

een woning, die zich geheel of nagenoeg geheel bevindt boven de begane grondlaag van een gebouw;

30. carport

een overdekte stallingsruimte van lichte constructie die dient als stallingsplaats voor een motorvoertuig, die geen eigen wanden of deuren heeft en waarvan de begrenzing wordt gevormd door gebouwen en/of ondersteuning van het dak;

31. detailhandel:

het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan personen die deze goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit en waarbij een showroom en/of verkoopprijsruimte ter plaatse aanwezig is; horeca-activiteiten zijn hieronder niet begrepen;

32. 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;

33. gebouw

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

34. hoekwoning

een woning, waarvan zowel de voorgevel als een zijgevel op de bestemming “verkeer” of “groen” dan wel op een andere openbare ruimte is gericht;

35. hoofdgebouw

een gebouw dat op een bouwperceel door zijn constructie en/of afmetingen als belangrijkste bouwwerk is aan te merken, met dien verstande dat aan- en/of uitbouwen en bijgebouwen niet tot het hoofdgebouw worden gerekend;

36. horecabedrijf

een bedrijf of instelling waar bedrijfsmatig dranken en/of etenswaren voor gebruik ter plaatse worden verstrekt en/of waarin bedrijfsmatig logies wordt verstrekt;

de horecabedrijven zijn in vier categorieën te onderscheiden:

- categorie 1: vormen van horeca-activiteiten die qua exploitatievorm aansluiten bij winkelvoorzieningen, 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 winkelvoorzieningen, 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;

37. maatschappelijk doeleinden

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;

38. 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;

39. mantelzorg

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

40. NEN 2580

norm zoals deze luidt op het moment van terinzagelegging van het plan, welke termen, definities en bepalingmethoden bevat voor oppervlakten van terreinen, die bestemd zijn voor gebouwen en vloeroppervlakten en inhouden van gebouwen of delen ervan;

41. ondergeschikte bouwdelen:

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

42. ondergronds

beneden peil;

43. oorspronkelijk hoofdgebouw

het hoofdgebouw zoals dat in eerste instantie is gerealiseerd;

44. peil

- de bovenkant van de afgewerkte begane grondvloer van een gebouw;
- voor overige bouwwerken geldt de gemiddelde hoogte van het aan het bouwwerk aansluitende terrein;

45. plat dak

bovenste afdekking van een gebouw, waarbij de dakhelling maximaal 20° bedraagt;

46. prostitutiebedrijf

een inrichting of instelling gericht op het tegen betaling doen plaatsvinden van seksuele omgang met prostituees op een naar buiten toe kenbare wijze, zoals een bordeel of escortservice;

47. scheidingslijn
een op de plankaart aangegeven lijn, die de grens aanduidt van gronden binnen een bestemmingsvlak, waarop ingevolge deze voorschriften specifieke bepalingen van toepassing zijn;
48. seksinrichting
de voor het publiek toegankelijke, besloten ruimte, waarin bedrijfsmatig of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht of vertoningen van erotisch-pornografische aard plaatsvinden, met dien verstande dat onder seksinrichting in elk geval wordt verstaan: een seksbioscoop, seksautomatenhal, sekstheater of een parenclub, een prostitutiebedrijf, waaronder begrepen een erotische massagesalon, al dan niet in combinatie met elkaar;
49. staat van bedrijfsactiviteiten
een als bijlage bij deze voorschriften behorende en daarvan onderdeel uitmakende lijst van bedrijven en instellingen;
50. volkstuin
een stuk grond waarop sier-, kweek- en voedingsgewassen worden geteeld bij wijze van recreatie;
51. voorgevel
de meest gezichtsbepalende gevel van een hoofdgebouw, doorgaans gekeerd naar de weg of het openbaar gebied;
52. voorgevelrooilijn
een als zodanig op de plankaart aangegeven begrenzing van het bouwvlak, waarop de voorgevels van het hoofdgebouw zijn georiënteerd;
53. vrijstelling
een vrijstelling als bedoeld in artikel 15, eerste lid onder a van de Wet op de Ruimtelijke Ordening;
54. Wet Geluidhinder
wet van 16 februari 1979 (Stb. 99), houdende de regels inzake het voorkomen of beperken van geluidhinder, zoals deze luidt op het moment van terinzagelegging van het plan;
55. Wet op de economische delicten
wet van 22 juni 1950, Stb. K. 258, houdende vaststelling van regelen voor de opsporing, de vervolging en de berechting van economische delicten, zoals deze luidde op het moment van de terinzagelegging van het ontwerp van dit plan;

56. Wet op de Ruimtelijke Ordening

wet van 5 juli 1962 (Stb. 286), houdende de vaststelling van nieuwe voorschriften omtrent de ruimtelijke ordening, zoals deze luidt op het moment van terinzagelegging van het plan;

57. wijziging

een wijziging als bedoeld in artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening;

58. woning

een (gedeelte van een) gebouw dat dient voor de huisvesting van een huishouden:

- onder een vrijstaande woning, waaronder vrijstaande villa's, wordt verstaan een woning, waarvan het hoofdgebouw niet aan een op een aangrenzend bouwperceel gelegen gebouw is aangebouwd;
- onder een dubbele woning, waaronder dubbele villa's, wordt verstaan een woning, waarvan het hoofdgebouw deel uitmaakt van een blok van maximaal twee direct aaneengebouwde hoofdgebouwen (twee-onder-één-kap);
- onder een aaneengebouwde woning wordt verstaan een woning, die deel uitmaakt van een blok van meer dan twee woningen, waarvan het hoofdgebouw aan het op het aangrenzende bouwperceel gelegen hoofdgebouw is gebouwd; Ook de "eindwoningen" van een blok van aaneengebouwde woningen wordt als een "aaneengebouwde woning" aangemerkt;
- 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;
- onder gestapelde woningen wordt verstaan een gebouw, waarin meerdere naast en/of boven elkaar gelegen woningen zijn ondergebracht en dat qua uiterlijke verschijningsvorm als een eenheid beschouwd kan worden;

59. Woningwet

wet van 29 augustus 1991 (Stb. 439), tot herziening van de Woningwet, zoals deze luidt op het moment van terinzagelegging van het plan;

60. zakelijke dienstverlening

dienstverlening door een bedrijf met uitsluitend of in hoofdzaak een verzorgende taak met een publieksaantrekkende functie zoals wasserette, kapsalon, schoonheidssalon, autorijschool, 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;

61. zijerf

het gedeelte van het bouwperceel voor zover gelegen naast de zijgevel van het hoofdgebouw of het verlengde daarvan;

In deze voorschriften wordt mede verstaan onder

62. gebruiken

het doen gebruiken, laten gebruiken en in gebruik geven;

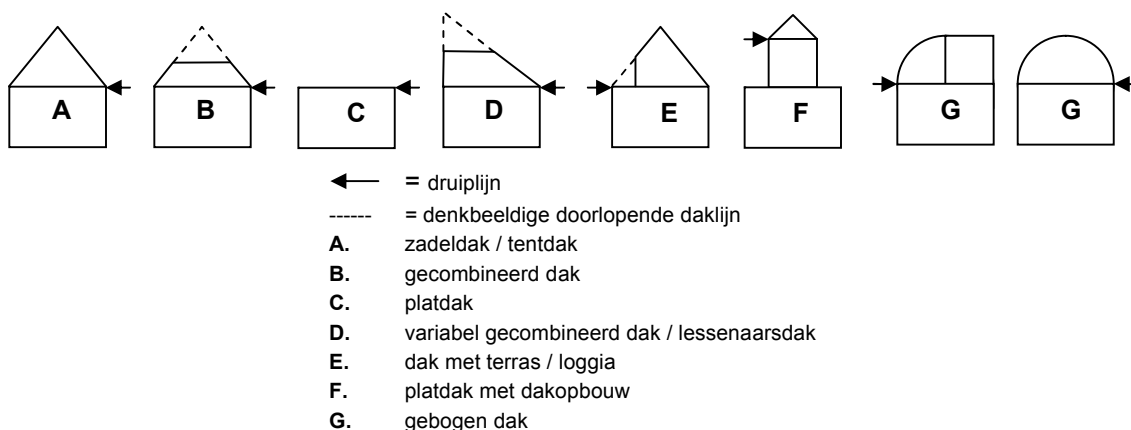
63. uitvoeren

het doen uitvoeren, laten uitvoeren en in uitvoering geven.

ARTIKEL 2. WIJZE VAN METEN

Bij de toepassing van deze voorschriften wordt als volgt gemeten:

1. afstand van een bouwwerk tot de (zijdelingse) grens van het bouwperceel
tussen de (zijdelingse) grens van het bouwperceel en een bepaald punt van het bouwwerk, waar die afstand het kortst is;
2. breedte van een bouwwerk
tussen de buitenwerkse gevelvlakken van de zijgevels;
3. goothoogte van een bouwwerk
vanaf het peil tot aan de druiplijn, waarbij in geval van een hellend dakvlak de druiplijn wordt bepaald door de horizontale snijlijn van het oplopende dakvlak met het daaronder gelegen buitenwerkse gevelvlak; dit betekent dat in voorkomende gevallen de druiplijn wordt bepaald overeenkomstig het hieronder staande:



4. (nok)hoogte van een bouwwerk
van het peil tot aan het hoogste punt van het bouwwerk, met dien verstande dat voor wat betreft gebouwen ondergeschikte bouwdelen daarbij niet worden meegerekend;
5. horizontale diepte van een bouwwerk
tussen de buitenwerkse gevelvlakken van de voorgevel en de achtergevel;

6. inhoud van een gebouw
tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of de harten van gemeenschappelijke scheidsmuren en de dakvlakken (zulks met inbegrip van erkers en dakkapellen) en boven het peil, overeenkomstig het bepaalde in NEN 2580;
7. oppervlakte van een gebouw
tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of de harten van gemeenschappelijke scheidsmuren en op het peil, overeenkomstig het bepaalde in NEN 2580;
8. vanuit de grens van het bouwvlak
vanuit het hart van de op de plankaart aangegeven lijn die het bouwvlak begrenst.

PARAGRAAF II. BESTEMMINGSBEPALINGEN

ARTIKEL 3. BEDRIJF (B)

3.1. Doeleinden

De op de plankaart voor "Bedrijf (B)" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. bedrijven in de subbestemming:

- (bag) Agrarisch bedrijf;
- (bga) Garagebedrijf;
- (bks) Kapsalon;
- (btb) Timmerbedrijf;
- (bpb) Poeliersbedrijf;
- (bpv) Parkeerterrein vrachtauto's;

waar deze subbestemmingen op de plankaart zijn aangegeven;

b. bedrijfswoningen behorende bij ter plaatse gevestigde bedrijven, daar waar op de plankaart een aanduiding "(bw)" is aangegeven, met dien verstande dat per aangegeven aanduiding maximaal één bedrijfswoning is toegestaan;

een en ander met bijbehorende bouwwerken, (parkeer)voorzieningen en (on)bebouwde gronden.

3.1.1. Voorts geldt ten aanzien van de in artikel 3.1 omschreven doeleinden dat:

- a. het aantal bedrijven binnen een bestemmingsvlak niet meer mag bedragen dan één, dan wel het op het tijdstip van het van kracht worden van het plan bestaande grotere aantal;
- b. detailhandel niet is toegestaan behoudens detailhandel in auto's verband houdende met het garagebedrijf ter plaatse van de aanduiding 'garagebedrijf' (bga) op de plankaart.

3.2. Bouwen

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

3.2.2. 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 en de (nok)hoogte maximaal de op de plankaart aangegeven goothoogte respectievelijk (nok)hoogte bedraagt;

- c. het op de kaart aangegeven bebouwingspercentage niet wordt overschreden; voor zover geen percentage is gegeven bedraagt dit 100;
- d. de inhoud van bedrijfswoningen maximaal 600 m³ bedraagt.

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

- a. voor terreinafscheidingen 2 m;
- b. voor overige bouwwerken, geen gebouw zijnde, in de vorm van licht- en vlaggenmasten 9 m;
- c. voor overige niet eerder genoemde bouwwerken geen gebouw zijnde 3m.

3.3. Vrijstelling

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen:

- a. van het bepaalde in artikel 3.1 onder a, voor de vestiging van een bedrijf vermeld in de “staat van bedrijfsactiviteiten” of een hieraan qua aard en uitstraling gelijkwaardig bedrijf, met inachtneming van de volgende voorwaarden:
 - 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”;
 - 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 3.1 onder b, voor het oprichten van een bedrijfswoning, met inachtneming van de volgende voorwaarden:
 - er is nog geen bedrijfswoning aanwezig;
 - aangetoond moet worden dat een bedrijfswoning noodzakelijk is ten behoeve van het permanent toezicht op het bedrijf;
 - het bepaalde in artikel 3.2 in acht wordt genomen.

3.4. Wijziging

3.4.1. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd op grond van en met inachtneming van het bepaalde in artikel 11 WRO om de in artikel 3.1 bedoelde gronden met de bestemming “Poeliersbedrijf (bpb)” en “Kapsalon (BKS)” te wijzigen in de bestemming “Wonen (W)”, met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. ter plaatse van het “Poeliersbedrijf” mogen maximaal 2 en ter plaatse van de “Kapsalon” maximaal één woning aanwezig zijn;
- b. het bepaalde in Artikel 14 “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, of een verkregen hogere grenswaarde.

ARTIKEL 4. DETAILHANDEL (DH)

4.1. Doeleinden

De op de plankaart voor "Detailhandel (DH)" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. detailhandel;
 - b. wonen;
 - c. zakelijke dienstverlening;
- een en ander met bijbehorende bouwwerken, (parkeer)voorzieningen en (on)bebouwde gronden.

4.1.1. Voorts geldt ten aanzien van de in artikel 4.1 omschreven doeleinden dat:

- a. wonen uitsluitend is toegestaan ter plaatse van de aanduiding "(wb)" op de plankaart in de vorm van een bovenwoning; met dien verstande dat het aantal bovenwoningen maximaal het op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerpplan bestaande aantal mag bedragen;
- b. detailhandel en zakelijke dienstverlening, uitsluitend zijn toegestaan in de begane grondbouwlagen;
- c. ten behoeve van de bovenwoning een aan huis gebonden beroep is toegestaan, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden
 - het (mede) ten behoeve van een aan huis verbonden beroep in gebruik te nemen vloeroppervlak maximaal 1/3 van de vloeroppervlakte van de woning en/of de bijgebouwen mag bedragen met een maximum van 50 m²;
 - degene die de activiteiten in de woning en/of de bijgebouwen uitoefent, dient tevens de bewoner van de woning te zijn;
 - de activiteit mag niet leiden tot gebruik van extra parkeerruimte binnen het openbaar gebied;
 - er mag geen detailhandel of groothandel plaatsvinden; hieronder worden niet begrepen handelsactiviteiten via het internet;
 - vanaf de openbare weg zichtbare excessieve reclame-uitingen niet zijn toegestaan;
- d. aan huis verbonden (bedrijfs)activiteiten zijn niet toegestaan, behoudens met toepassing van een vrijstelling als bedoeld in 4.3;

4.2. Bouwen

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

4.2.2. 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 en de hoogte maximaal de op de plankaart aangegeven goothoogte respectievelijk hoogte bedragen;
- c. het op de kaart aangegeven bebouwingspercentage niet wordt overschreden; voor zover geen percentage is gegeven bedraagt dit 100.

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

- a. voor terreinafscheidingen 2 m;
- b. voor overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde 3m.

4.3. Vrijstelling

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van:

- a. het bepaalde in artikel 4.1.1 onder d voor de uitoefening van een aan huis gebonden (bedrijfs)activiteit, met inachtneming van de volgende voorwaarden:
 - het ten behoeve van de aan huis gebonden (bedrijfs)activiteit in gebruik te nemen vloeroppervlak bedraagt maximaal 1/3 van de vloeroppervlakte van de woning en/of de bijgebouwen met een maximum van 50 m²;
 - degene die de activiteiten in de woning en/of de bijgebouwen uitoefent, dient tevens de bewoner van de woning te zijn;
 - de noodzakelijke parkeervoorzieningen dienen op eigen terrein te worden gesitueerd, tenzij wordt aangetoond dat geen onevenredige parkeerdruk ontstaat in het openbaar gebied;
 - het bedrijf dient qua aard, milieubelasting en uitstraling te passen in een woonomgeving;
 - de activiteit mag niet milieuvergunningplichtig zijn;
 - 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;
 - vanaf de openbare weg zichtbare excessieve reclame-uitingen zijn niet toegestaan
- a. het bepaalde in artikel 4.2.2 onder a teneinde vrijstaande bijgebouwen ten behoeve van woningen buiten het bouwvlak te

bouwen op de gronden gelegen op een afstand van 10 m uit het openbaar gebied met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- de (nok)hoogte bedraagt maximaal 4,5 m;
- de goothoogte bedraagt maximaal 3 m
- de bebouwde oppervlakte bedraagt maximaal 50 m²;
- er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en de belangen van derden worden niet onevenredig geschaad.

4.4. Wijziging

4.4.1. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd op grond van en met inachtneming van het bepaalde in artikel 11 WRO om de bestemming van de in artikel 4.1 bedoelde gronden met de bestemming "Detailhandel (DH)" te wijzigen in de bestemming "Wonen (W)", 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 bouwperceel;
- b. het bepaalde in Artikel 14 "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 5. GROEN (G)

5.1. Doeleinden

De op de plankaart voor "Groen (G)" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- plantsoenen, groenstroken en overige aanplanten;
- tuinen;
- water(lopen)
- paden en in- en uitritten;
- speelvoorzieningen;
- hondenuitlaatplaatsen
- geluidwerende voorzieningen;
- nutsvoorzieningen;
- beeldende kunstwerken;
- waterhuishoudkundige voorzieningen;

met bijbehorende gebouwen, bouwwerken, geen gebouw zijnde, voorzieningen en (on)bebouwde gronden.

5.1.1. Voorts geldt ten aanzien van de in artikel 5.1 omschreven doeleinden dat:

- a. in- en uitritten uitsluitend zijn toegestaan voor zover deze noodzakelijk zijn voor het bereiken van de (aangrenzende) percelen, alsmede ter plaatse van de groenvoorzieningen direct ten westen van het St. Jorispad voor de ontsluiting van de hier geprojecteerde voorzieningen;
- b. in- en uitritten tevens zijn toegestaan in de vorm toegangen tot parkeerkelders;
- c. speelvoorzieningen in de vorm van speelplaatsen/sport-c.q. trapvelden met de hierbij behorende voorzieningen met een oppervlakte groter dan 100 m² uitsluitend zijn toegestaan ter plaatse van de aanduiding "(s)" (Speelvoorziening);
- d. hondenuitlaatplaatsen uitsluitend zijn toegestaan ter plaatse van de aanduiding "(hp)" (Hondenuitlaatplaats);
- e. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding "mjp" (jongerenontmoetingsplaats) een maatschappelijke functie in de vorm van een jongerenontmoetingsplaats is toegestaan;
- f. ter plaatse van de aanduiding "nutsvoorziening" op de plankaart de bestaande nutsvoorzieningen mogen worden gehandhaafd.

5.2. Bouwen

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

5.2.2. Ten aanzien van gebouwen geldt dat de oppervlakte per gebouw maximaal 25 m² bedraagt en de goothoogte en de (nok)hoogte maximaal 3 m bedragen.

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

- a. met uitzondering van speeltoestellen, beeldende kunstwerken en geluidwerende voorzieningen, de hoogte maximaal 2 m bedraagt;
- b. voor een jongerenontmoetingsplaats de hoogte maximaal 3 m bedraagt;
- c. bouwwerken geen gebouw zijnde ten behoeve van in- en uitritten als bedoeld in 5.1.1. onder b zijn tevens toegestaan beneden peil.

5.3. Vrijstelling

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen:

- a. van het bepaalde in artikel 5.1.1 onder c, en d, teneinde respectievelijk speelvoorzieningen in de vorm van speelplaatsen en sport-/c.q. trapvelden met de hierbij behorende voorzieningen met een oppervlakte groter dan 100 m² en hondenuitlaatplaatsen toe te staan op een locatie die niet overeenkomstig is aangeduid op de plankaart, met inachtneming van de volgende voorwaarden:
 - de verkeersveiligheid mag niet in het gedrang komen;
 - een onevenredige toename van de aantasting van het woon- en leefklimaat is niet toegestaan.
- b. van het bepaalde in artikel 5.1.1 onder e. voor de realisatie van jongerenontmoetingsplaatsen op andere locaties in het plangebied met inachtneming van de volgende voorwaarden:
 - de verkeersveiligheid mag niet in het gedrang komen;
 - een onevenredige toename van de aantasting van het woon- en leefklimaat is niet toegestaan;
 - een afstand van 50 m tot de dichtstbij zijnde woning in acht wordt genomen;
 - de bebouwingshoogte is maximaal 3.75 m;
 - de bebouwingsoppervlakte is maximaal 25 m².

5.4. Wijziging

Burgemeester en wethouders kunnen met toepassing van artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening, het plan wijzigen teneinde binnen het op de plankaart aangegeven "gebied wijzigingsbevoegdheid" de bestemming te wijzigen in de bestemming "Verkeer - Verkeer en verblijf

(V-V)", ten behoeve van de realisatie van doortrekking van de Meerdreef naar de Zuiderdreef, met dien verstande dat;

- a. uit een onderzoek naar de bodemkwaliteit blijkt dat de bodem geschikt is voor de nieuw functie;
- b. de geluidbelasting vanwege het wegverkeer van geluidgevoelige gebouwen niet hoger is dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde, of een verkregen hogere grenswaarde;
- c. voldaan dient te worden aan de wettelijke eisen inzake luchtkwaliteit;
- d. aangetoond wordt dat archeologische waarden niet onevenredig (kunnen) worden aangetast.

ARTIKEL 6. HORECA (H)

6.1. Doeleinden

De op de plankaart voor "Horeca (H)" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. horecabedrijven in de subbestemming:
 - (h2) (horecabedrijven in de categorie 1 en 2);
 - b. wonen;
- een en ander met bijbehorende bouwwerken, (parkeer)voorzieningen en (on)bebouwde gronden.

6.1.1. Voorts geldt ten aanzien van de in artikel Artikel 6 omschreven doeleinden dat:

- a. het aantal horecabedrijven binnen een bestemmingsvlak niet meer mag bedragen dan één, dan wel het op het tijdstip van het van kracht worden van het plan bestaande grotere aantal;
- e. wonen uitsluitend is toegestaan ter plaatse van de aanduiding "(wb)" op de plankaart in de vorm van een bovenwoning; met dien verstande dat het aantal bovenwoningen maximaal het op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerpplan bestaande aantal mag bedragen;
- b. horecabedrijven, uitsluitend zijn toegestaan in de begane grondbouwlaag;
- c. ten behoeve van de bovenwoning een aan huis gebonden beroep is toegestaan, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden
 - het (mede) ten behoeve van een aan huis verbonden beroep in gebruik te nemen vloeroppervlak maximaal 1/3 van de vloeroppervlakte van de woning en/of de bijgebouwen mag bedragen met een maximum van 50 m²;
 - degene die de activiteiten in de woning en/of de bijgebouwen uitoefent, dient tevens de bewoner van de woning te zijn;
 - de activiteit mag niet leiden tot gebruik van extra parkeerruimte binnen het openbaar gebied;
 - er mag geen detailhandel of groothandel plaatsvinden; hieronder worden niet begrepen handelsactiviteiten via het internet;
 - vanaf de openbare weg zichtbare excessieve reclame-uitingen niet zijn toegestaan;
- d. aan huis verbonden (bedrijfs)activiteiten zijn niet toegestaan, behoudens met toepassing van een vrijstelling als bedoeld in 6.3;

6.2. Bouwen

6.2.1. Bouwen is uitsluitend toegestaan ten dienste van de in artikel Artikel 6 omschreven doeleinden en met inachtneming van de volgende bepalingen.

6.2.2. 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 en de hoogte maximaal de op de plankaart aangegeven goothoogte respectievelijk hoogte bedragen;
- c. het op de kaart aangegeven bebouwingspercentage niet wordt overschreden; voor zover geen percentage is gegeven bedraagt dit 100.

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

- a. voor terreinafscheidingen 2 m;
- b. voor overige bouwwerken, geen gebouw zijnde, in de vorm van licht- en vlaggenmasten 9 m;
- c. voor overige niet eerder genoemde bouwwerken geen gebouw zijnde 3m.

6.3. Vrijstelling

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in artikel 6.1.1 onder d voor de uitoefening van een aan huis gebonden (bedrijfs)activiteit, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. het ten behoeve van de aan huis gebonden (bedrijfs)activiteit in gebruik te nemen vloeroppervlak bedraagt maximaal 1/3 van de vloeroppervlakte van de woning en/of de bijgebouwen met een maximum van 50 m²;
- b. degene die de activiteiten in de woning en/of de bijgebouwen 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. het bedrijf dient qua aard, milieubelasting en uitstraling te passen in een woonomgeving;
- e. de activiteit mag niet milieuvergunningplichtig zijn;
- 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

6.4. Wijziging

6.4.1. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd op grond van en met inachtneming van het bepaalde in artikel 11 WRO om de bestemming van de in artikel Artikel 6 bedoelde gronden met de bestemming “Horeca (H)” te wijzigen in de bestemming “Wonen (W)”, 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 bouwperceel;
- b. het bepaalde in Artikel 14 “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 7. KANTOOR (K)

7.1. Doeleinden

De op de plankaart voor "Kantoor (K)" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. kantoren;
 - b. maatschappelijke doeleinden;
 - c. maatschappelijke dienstverlening;
- met bijbehorende bouwwerken, voorzieningen en (on)bebouwde gronden.

7.2. Bouwen

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

7.2.2. 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 en de hoogte van gebouwen maximaal de op de plankaart aangegeven goothoogte respectievelijk hoogte bedragen;
- c. het op de kaart aangegeven bebouwingspercentage niet wordt overschreden; voor zover geen percentage is gegeven bedraagt dit 100.

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

- a. voor terreinafscheidingen 2 m;
- b. voor overige bouwwerken, geen gebouw zijnde, in de vorm van licht- en vlaggenmasten 9 m;
- c. voor overige niet eerder genoemde bouwwerken geen gebouw zijnde 3m.

ARTIKEL 8. MAATSCHAPPELIJK (M)

8.1. Doeleinden

De op de plankaart voor "Maatschappelijk (M)" aangewezen gronden zijn bestemd voor maatschappelijk doeleinden; een en ander met bijbehorende bouwwerken, (parkeer)voorzieningen en (on)bebouwde gronden.

8.1.1. Voorts geldt ten aanzien van de in artikel 8.1 omschreven doeleinden dat:

- a. ter plaatse van de aanduiding "begraafplaats" de gronden uitsluitend zijn bestemd voor een begraafplaats;
- b. ter plaatse van de aanduiding "antennemast" de gronden tevens bestemd zijn voor een antennemast ten behoeve van o.a. mobiele telecommunicatie;
- c. ter plaatse van de aanduiding "gemeentelijk monument" de gronden tevens zijn bestemd voor de instandhouding van de hier aanwezige monumentale waarden;
- d. ter plaatse van de aanduiding (kp) de gronden tevens zijn bestemd voor kantoren en praktijkruimten.

8.2. Bouwen

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

8.2.2. Ten aanzien van gebouwen voor maatschappelijke doeleinden 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 de (nok)hoogte maximaal de op de plankaart aangegeven goothoogte respectievelijk (nok)hoogte bedraagt;
- c. het op de kaart aangegeven bebouwingspercentage niet wordt overschreden; voor zover geen percentage is gegeven bedraagt dit 100.

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

- a. voor terreinafscheidingen 2 m;
- b. voor overige bouwwerken, geen gebouw zijnde, in de vorm van licht-en/of vlaggenmasten 9 m;

- c. de hoogte van een antennemast te plaatse van de aanduiding “antennemast” op de plankaart maximaal 40 m bedraagt;
- d. voor overige niet eerder genoemde bouwwerken geen gebouw zijnde 3 m.

8.3. Vrijstelling

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in artikel 8.2.2 onder a teneinde buiten het bouwvlak fietsenstallingen en materiaalbergingen op te richten, met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. de goothoogte bedraagt niet meer dan 2,5 m;
- b. de (nok)hoogte bedraagt niet meer dan 3,5 m;
- c. de bebouwde oppervlakte bedraagt niet meer dan 20 m² per gebouw;
- d. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en de belangen van derden mogen niet onevenredig worden geschaad;
- e. de verkeersveiligheid mag niet in het gedrang komen.

ARTIKEL 9. RECREATIE - VOLKSTUINEN (R-V)

9.1. Doeleinden

De op de plankaart voor "Recreatie - Volkstuinen (R-V)" aangewezen gronden zijn bestemd voor een volkstuinencomplex met de daarbij behorende bouwwerken en voorzieningen.

9.2. Bouwen

Uitsluitend mogen worden gebouwd, bouwwerken geen gebouwen zijnde ten dienste van deze bestemming.

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

- a. de hoogte van palen en masten mag niet meer dan 6 m bedraagt;
- b. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde niet meer dan 3 m bedraagt.

9.3. Vrijstelling

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in artikel 9.2 ten behoeve van het bouwen van één gezamenlijke berging voor tuingereedschap, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. de bebouwde oppervlakte mag niet meer bedragen dan 45 m²;
- b. de (nok)hoogte mag niet meer bedragen dan 4 m.

ARTIKEL 10. SPORT (S)

10.1. Doeleinden

De op de plankaart voor "Sport (S)" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. sport- en spelbeoefening;
- b. wegen;
- c. voet- en fietspaden;
- d. parkeervoorzieningen;
- e. groenvoorzieningen;
- f. speelvoorzieningen;
- g. geluidwerende voorzieningen;
- h. nutsvoorzieningen;
- i. waterhuishoudkundige voorzieningen;

met de daarbij behorende bouwwerken, voorzieningen, waaronder horeca in de vorm van een sportkantine, en (on)bebouwde gronden.

10.1.1. Voorts geldt ten aanzien van de in artikel 10.1 omschreven doeleinden dat:

- a. het oprichten van bedrijfswoningen niet is toegestaan;
- b. waar ter plaatse de aanduiding "Toegang sportpark" op de plankaart is aangegeven, de toegang voor het gemotoriseerde verkeer wordt gesitueerd;
- c. ter plaatse van de aanduiding "antennemast" de gronden tevens bestemd zijn voor een antennemast voor mobiele telecommunicatie.

10.2. Bouwen

10.2.1. Bouwen is uitsluitend toegestaan ten dienste van de in artikel 10.1 genoemde doeleinden en met inachtneming van de volgende bepalingen.

10.2.2. Ten aanzien van gebouwen in de vorm van 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 als bedoeld in 10.2.3;
- b. de goothoogte en de (nok)hoogte maximaal de op de plankaart aangegeven goothoogte respectievelijk hoogte bedragen;
- c. het op de kaart aangegeven bebouwingspercentage niet wordt overschreden; voor zover geen percentage is gegeven bedraagt dit 100.

10.2.3. Ten aanzien van overige gebouwen geldt dat:

- a. de gezamenlijke oppervlakte maximaal 100 m² per bestemmingsvlak bedraagt;
- b. de hoogte maximaal 3 m bedraagt;
- c. in afwijking van het bepaalde in 10.2.3 onder a voor het bestemmingsvlak dat wordt ontsloten vanaf de Havenweg de bebouwde oppervlakte maximaal 100 m² bedraagt per aanwezige sportfunctie met een maximum van totaal 300 m².

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

- a. voor terreinafscheidingen 2 m;
- b. voor reclame-uitingen en scoreborden 5 m;
- c. voor overige bouwwerken, geen gebouw zijnde, in de vorm van onder andere licht- en/of vlaggenmasten en ballenvangers 20 m.
- d. voor een antennemast te plaatse van de aanduiding "antennemast" op de plankaart maximaal 40 m.

10.3. Nadere eisen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen aan de situering binnen het bestemmingsvlak en de afmetingen van gebouwen als bedoeld in artikel 10.2.3, indien en voor zover dat noodzakelijk is in verband met de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken.

10.4. Wijziging

Burgemeester en wethouders kunnen met toepassing van artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening, het plan wijzigen teneinde het bestemmingsvlak van de sportlocatie aan de Oosterweg her in te richten ten behoeve van de realisatie van gebouwde sportvoorzieningen buiten het bouwvlak in de vorm van onder andere een sporthal, clubgebouwen en kleedruimtes, fietsenbergingen e.d., alsmede maatschappelijke voorzieningen, met dien verstande dat;

- a. de gezamenlijke bebouwde oppervlakte maximaal 7000 m² bedraagt;
- b. de hoogte van gebouwen maximaal 13 m bedraagt;
- c. het woon- en leefklimaat niet onevenredig worden aangetast;
- d. uit een onderzoek naar de bodemkwaliteit blijkt dat de bodem geschikt is voor de nieuw functie;
- e. de geluidbelasting vanwege het wegverkeer van geluidgevoelige gebouwen niet hoger is dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde, of een verkregen hogere grenswaarde;
- f. de wijziging niet mag leiden tot een onevenredige verslechtering van de normale verkeersafwikkeling of van de parkeersituatie in de omgeving, gelet op de stedenbouwkundige structuur hiervan;
- g. voldaan dient te worden aan de wettelijke eisen inzake luchtkwaliteit;

- h. voldaan dient te worden aan de wettelijke eisen inzake externe veiligheid;
- i. overige niet eerder genoemde milieukundige aspecten in acht worden genomen;
- j. aangetoond wordt dat archeologische waarden niet onevenredig (kunnen) worden aangetast.

ARTIKEL 11. VERKEER - AUTOBOXEN (V-A)

11.1.Doeleinden

De op de plankaart voor "Verkeer - Autoboxen (V-A)" aangewezen gronden zijn primair bestemd voor stalling van (motor)voertuigen, alsmede voor bergruimte ten behoeve van de woonfunctie; een en ander met bijbehorende bouwwerken, voorzieningen en (on)bebouwde gronden.

11.2.Bouwen

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

11.2.2. Ten aanzien van gebouwen geldt dat:

- a. de (nok)hoogte maximaal 3 m bedraagt;
- b. de oppervlakte per autobox maximaal 25 m² bedraagt.

11.2.3. Ten aanzien van de bouwwerken, geen gebouw zijnde, geldt dat de hoogte maximaal 2 m bedraagt.

ARTIKEL 12. VERKEER - VERKEER EN VERBLIJF (V-V)

12.1.Doeleinden

De op de plankaart voor "Verkeer - Verkeer en verblijf (V-V)" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- wegen, voet- en fietspaden;
 - parkeervoorzieningen;
 - geluidwerende voorzieningen;
 - plantsoenen, groenstroken en overige aanplanten;
 - tuinen;
 - speelvoorzieningen;
 - water(lopen);
 - beeldende kunstwerken;
 - nutsvoorzieningen
 - waterhuishoudkundige voorzieningen;
- met bijbehorende gebouwen, bouwwerken, geen gebouw zijnde, voorzieningen en (on)bebouwde gronden.

12.1.1. Voorts geldt ten aanzien van de in artikel 12.1 omschreven doeleinden dat:

- a. speelvoorzieningen in de vorm van speelplaatsen/sport-c.q. trapvelden met de hierbij behorende voorzieningen met een oppervlakte groter dan 100 m² uitsluitend zijn toegestaan ter plaatse van de aanduiding "(s)" (Speelvoorziening);
- b. ter plaatse van de aanduiding "groen" op de plankaart zijn de gronden uitsluitend bestemd voor plantsoenen, groenstroken en overige aanplanten, voet- en fietspaden, perceelsontsluitingen, speelvoorzieningen, water(lopen) en waterhuishoudkundige voorzieningen waaronder infiltratievoorzieningen, beeldende kunstwerken en nutsvoorzieningen, alsmede voor tuinen;
- c. ter plaatse van de aanduiding "nutsvoorziening" op de plankaart, mogen de bestaande nutsvoorzieningen worden gehandhaafd en herbouwd.

12.2.Bouwen

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

12.2.2. Ten aanzien van gebouwen geldt dat:

- a. de oppervlakte per gebouw maximaal 25 m² bedraagt en;
- b. de goothoogte en de (nok)hoogte maximaal 3 m bedragen.

12.2.3. Ten aanzien van de bouwwerken, geen gebouw zijnde, geldt dat met uitzondering van speeltoestellen, beeldende kunstwerken en geluidwerende voorzieningen, de hoogte maximaal 2 m bedraagt.

12.3. Vrijstelling

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen:

- a. van het bepaalde in artikel 12.1.1 onder a teneinde speelvoorzieningen in de vorm van speelplaatsen met de hierbij behorende voorzieningen met een oppervlakte groter dan 100 m² toe te staan, met inachtneming van de volgende voorwaarden:
 - de verkeersveiligheid niet in het gedrang mag komen;
 - een onevenredige toename van de aantasting van het woon- en leefklimaat niet is toegestaan;
- b. van het bepaalde in artikel 12.1.1 onder a teneinde op de gronden met de aanduiding “groen” op de plankaart de overige in artikel 12.1 genoemde doeleinden toe te staan, met inachtneming van de volgende voorwaarden:
 - de vrijstelling is noodzakelijk ten behoeve van een optimale verkeersafwikkeling dan wel in verband met de parkeerbehoefte binnen het gebied;
 - de verkeersveiligheid in het gebied mag niet in het gedrang komen;
 - een toename van de aantasting van het woon- en leefklimaat is niet toegestaan;
 - er mag geen onevenredige afbreuk worden toegebracht aan het gebruik van belendende percelen.

ARTIKEL 13. WATER (WA)

13.1. Doeleinden

De op de plankaart voor “Water (WA)” aangewezen gronden, zijn bestemd voor:

- waterhuishoudkundige doeleinden;
- voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding, waterafvoer en waterberging;
- kunstwerken, bruggen en andere waterwerken.

13.2. Bouwen

13.2.1. Uitsluitend mogen worden gebouwd, bouwwerken geen gebouwen zijnde ten dienste van deze bestemming.

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

ARTIKEL 14. WONEN (W)

14.1. Doeleinden

De op de plankaart voor "Wonen (W)" aangewezen gronden zijn bestemd voor woondoeleinden en ter plaatse van de overeenkomstige aanduiding op de plankaart voor het betreffende bestemmingsvlak(deel) meer in het bijzonder bestemd voor woondoeleinden in respectievelijk de volgende categorieën:

- HV en LV vrijstaande woningen;
- HO, en LO vrijstaande en dubbele woningen;
- HG, en LG minimaal 3 aaneengebouwde woningen;
- VV villa's (vrijstaand of dubbel);
- HH gestapelde woningen;
- HM meervoudige woningen;

een en ander met bijbehorende bouwwerken, voorzieningen, tuinen, erven en overige (on)bebouwde gronden.

14.1.1. Voorts geldt ten aanzien van de in artikel 14.1 omschreven doeleinden dat:

- a. gebruik van een deel van de woning en/of de bijgebouwen ten behoeve van de uitoefening van een aan huis verbonden beroep is toegestaan, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:
 - het (mede) ten behoeve van een aan huis verbonden beroep in gebruik te nemen vloeroppervlak maximaal 1/3 van de vloeroppervlakte van de woning en/of de bijgebouwen mag bedragen met een maximum van 50 m²;
 - degene die de activiteiten in de woning en/of de bijgebouwen uitoefent, dient tevens de bewoner van de woning te zijn;
 - de activiteit mag niet leiden tot gebruik van extra parkeerruimte binnen het openbaar gebied;
 - er mag geen detailhandel of groothandel plaatsvinden; hieronder worden niet begrepen handelsactiviteiten via het internet;
 - vanaf de openbare weg zichtbare excessieve reclame-uitingen niet zijn toegestaan;
- b. aan huis verbonden (bedrijfs)activiteiten zijn niet toegestaan, behoudens met toepassing van een vrijstelling als bedoeld in 14.3. onder a;
- c. een aan huis verbonden bedrijfsactiviteit in de vorm van een atelier als nevenfunctie is toegestaan, daar waar dat op de plankaart is aangegeven met een aanduiding "(bat)", met dien verstande dat het in gebruik te nemen vloeroppervlak ten behoeve van deze functie niet meer mag bedragen dan 400 m²;
- d. een kantoor en/of praktijkruimte als nevenfunctie is toegestaan, daar waar dat op de plankaart is aangegeven met een aanduiding "(kp)",

- 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;
- e. ter plaatse van de aanduiding "bijgebouwen toegestaan" zijn aan- en/of uitbouwen alsmede bijgebouwen toegestaan;
 - f. het bestaande aantal woningen per bouwperceel mag niet worden vergroot;
 - g. in afwijking van het bepaalde onder f zijn ter plaatse van de aanduiding "(wo2)" maximaal 2 woningen toegestaan;
 - h. ter plaatse van de aanduiding "in pandige opslag" (boi), in pandige opslag is toegestaan, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:
 - de activiteit mag niet leiden tot een onevenredige verkeersdruk in het openbaar gebied;
 - er mag geen detailhandel of groothandel plaatsvinden;
 - vanaf de openbare weg zichtbare reclame-uitingen zijn niet toegestaan.
 - i. ter plaatse van de aanduiding "gemeentelijk monument" de gronden tevens zijn bestemd voor de instandhouding van de hier aanwezige monumentale waarden.

14.2. Bouwen

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

14.2.2. Voor hoofdgebouwen geldt dat:

- a. deze binnen de bouwvlakken worden gebouwd; met dien verstande dat ondergeschikte bouwdelen tevens buiten het bouwvlak zijn toegestaan;
- b. deze met een minimum van 40 % van de breedte van de voorgevel in de voorgevelrooilijn worden gebouwd;
- c. de horizontale diepte de achtergevelrooilijn niet mag overschrijden;
- d. de afstand tot de zijdelingse grenzen van het bouwperceel minimaal 3 m bedraagt, met dien verstande dat deze afstand 0 m mag bedragen aan die zijde waar dat noodzakelijk is voor de bouw van dubbele, aaneengebouwde, en geschakelde woningen;
- e. de dakhelling minimaal 30° en maximaal 65° bedraagt, tenzij de bestaande woning een plat dak heeft;
- f. de goothoogte en de (nok)hoogte in de aangegeven categorieën maximaal als volgt bedragen:

Categorie	Goothoogte maximaal	(nok)Hoogte maximaal
HV, HO, HG, HM	6 m	9m
LV, LO, LG,	3,5 m	8 m
HH	zie plankaart	zie plankaart
VV	bestaand	bestaand

de breedte van de voorgevel in de aangegeven categorie maximaal als volgt bedraagt:

Categorie	Breedte voorgevel maximaal
LV	20 m
HV,	15 m
LO	12 m
HO, LG	10 m
HG	8 m
VV	bestaand

14.2.3. Voor ondergeschikte aan- en/of uitbouwen, alsmede bijgebouwen vóór de voorgevelrooilijn, geldt dat:

- a. deze niet zijn toegestaan in de categorie VV;
- b. deze uitsluitend aan de voorgevel van het hoofdgebouw mogen worden gebouwd;
- c. de horizontale diepte maximaal 1,5 m bedraagt;
- d. de breedte maximaal 60 % bedraagt van de breedte van de voorgevel van het hoofdgebouw;
- e. de (nok)hoogte maximaal de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw bedraagt vermeerderd met 0,5 m en met een maximum van 4 m;
- f. de gezamenlijke oppervlakte maximaal 8 m² bedraagt;
- g. de afstand tot het openbaar gebied minimaal 2 m bedraagt;
- h. in afwijking van het bovenstaande per woning maximaal één bijgebouw is toegestaan, uitsluitend in de vorm van een voertuigstalling voor minder validen met een maximale oppervlakte van 3,5 m² en een maximale hoogte van 1,5 m.

14.2.4. In afwijking van het bepaalde in 14.2.3 mogen aan- en/of uitbouwen vóór de voorgevelrooilijn tezamen met een overkapping/luifel worden opgericht, waarbij geldt dat:

- a. deze niet zijn toegestaan in de categorie VV;
- b. deze uitsluitend aan de voorgevel van het hoofdgebouw mogen worden gebouwd;
- c. de horizontale diepte maximaal 1,5 m bedraagt;

- d. de gezamenlijke breedte van aan- en/of uitbouwen en overkappingen/luifels maximaal 75 % bedraagt van de breedte van de voorgevel van het hoofdgebouw;
- e. de (nok)hoogte maximaal de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw bedraagt vermeerderd met 0,5 m en met een maximum van 4 m;
- f. de gezamenlijke oppervlakte van aan- en/of uitbouwen maximaal 8 m² bedraagt;
- g. de oppervlakte van de overkapping/luifel maximaal 4 m² bedraagt;
- h. de oppervlakte van aan- en/of uitbouwen en overkapping/luifel gezamenlijk maximaal 10 m² bedraagt;
- i. de afstand tot het openbaar gebied minimaal 2 m bedraagt.

14.2.5. Voor aan- en/of uitbouwen alsmede bijgebouwen binnen het op de plankaart met “bijgebouwen toegestaan” aangeduide gebied geldt dat:

- a. de (nok)hoogte van de aan- en/of uitbouw maximaal 4,5 m bedraagt;
- b. de goothoogte maximaal bedraagt de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw vermeerderd met 0,5 m met een maximum van 4 m; voor zover een goothoogte op de plankaart is aangegeven geldt deze goothoogte als maximum;
- c. de (nok)hoogte en de goothoogte van vrijstaande bijgebouwen bedragen maximaal 3 m.

14.2.6. Voor carports binnen het op de plankaart met “carports toegestaan” aangeduide gebied geldt dat:

- a. de (nok)hoogte van de carport maximaal 4,5 m bedraagt;
- b. de goothoogte van de carport maximaal 3 m bedraagt;
- c. de bebouwde oppervlakte maximaal 30 m² bedraagt;
- d. carports niet mogen worden opgericht in combinatie met carports als bedoeld in artikel 14.2.8 onder f.

14.2.7. Voor aan- en/of uitbouwen alsmede bijgebouwen achter de voorgevelrooilijn geldt dat;

- a. deze binnen de bouwvlakken worden gebouwd;
- b. dat op bouwpercelen die groter zijn dan 1.000 m² de afstand tussen het hoofdgebouw en een vrijstaand bijgebouw maximaal 20 m mag bedragen;
- c. aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen minimaal 2,5 m achter de voorgevel en de lijn in het verlengde daarvan worden gebouwd;
- d. aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen tegen de achtergevel en één zijgevel van het hoofdgebouw mogen worden gebouwd;
- e. de overschrijding van de oorspronkelijke achtergevel van het hoofdgebouw en de lijn in het verlengde daarvan (achtergevelrooilijn) met aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen maximaal 75% van de diepte van het hoofdgebouw bedraagt, met dien

verstande, dat de afstand tot de achterste grens van het bouwperceel minimaal 3 m bedraagt;

- f. in afwijking van het bepaalde onder e is een overschrijding van meer dan 75 % en/of een kortere afstand tot de achterste grens van het bouwperceel toegestaan met dien verstande dat:
- hiervan slechts sprake mag zijn indien een aan- of uitbouw wordt gecombineerd met een bestaand vrijstaand bijgebouw dat is gesitueerd op een afstand van maximaal 3,5 m uit de oorspronkelijke achtergevel van het hoofdgebouw;
 - indien hierdoor niet wordt voldaan aan de bepaling ten aanzien van de minimale afstand tot de achterste grens van het bouwperceel, voor de hierdoor nieuw ontstane aan- of uitbouw de bestaande afstand van deze aan- of uitbouw als minimale afstand geldt;
- g. de breedte van aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen maximaal 5 m bedraagt, tenzij de aan- of uitbouw tegen de oorspronkelijke achtergevel van het hoofdgebouw en tussen het verlengde van de zijgevels wordt gebouwd;
- h. de gezamenlijke oppervlakte van aan- en/of uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen maximaal 60 m² per bouwperceel bedraagt, met dien verstande dat voor bouwpercelen die groter zijn dan 1.000 m² geldt, dat de gezamenlijke oppervlakte maximaal 75 m² per bouwperceel mag bedragen;
- i. de gezamenlijke oppervlakte van vrijstaande bijgebouwen maximaal 50 m² bedraagt;
- j. in afwijking op het bepaalde in h. en i. ter plaatse van de aanduiding atelier "(bat)", de gezamenlijke oppervlakte aan aan- en/of uitbouwen alsmede bijgebouwen maximaal 400 m² mag bedragen;
- k. het bebouwingspercentage maximaal 50 bedraagt;
- l. de (nok)hoogte maximaal 4,5 m bedraagt;
- m. de goothoogte maximaal bedraagt:
- de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw vermeerderd met 0,5 m en met een maximum van 4 m;
 - uitsluitend voor vrijstaande bijgebouwen 3 m;
- voor zover een goothoogte op de plankaart is aangegeven geldt deze goothoogte als maximum.

14.2.8. Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt dat:

- a. de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, vóór de voorgevelrooilijn of het verlengde daarvan niet meer mag bedragen dan 2 m, met dien verstande dat de hoogte van terreinafscheidingen maximaal 1 m mag bedragen;
- b. de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, achter de voorgevelrooilijn of het verlengde daarvan niet meer mag bedragen dan 2 m;
- c. in afwijking van het bepaalde onder b. bij hoekwoningen de hoogte van terreinafscheidingen, voor zover deze zich situeren naar het

- openbaar gebied uitsluitend mogen worden uitgevoerd met een constructie die vanaf 1 m hoogte voor minimaal 90% open is;
- d. de hoogte van speeltoestellen en vlaggenmasten niet meer mag bedragen dan respectievelijk 3m en 8 m;
 - e. de hoogte van pergola's niet meer mag bedragen dan 2,50 m;
 - f. voor carports en overkappingen anders dan bedoeld in artikel 14.2.4 en 14.2.6, geldt dat:
 - deze 1 m voor of minimaal 0,5 m achter de voorgevel worden gebouwd;
 - de hoogte maximaal 3 m mag bedragen;
 - de oppervlakte maximaal 30 m² mag bedragen..

14.2.9. In afwijking van het bepaalde in artikel 14.2.8 geldt voor zwembaden, niet zijnde een gebouw, dat:

- a. deze uitsluitend op het zij- en/of achtererf worden gebouwd;
- b. de hoogte maximaal 1 m bedraagt;
- c. de afstand tot de grens van het bouwperceel minimaal 2 m bedraagt;
- d. de oppervlakte maximaal 50 m² bedraagt;
- e. de gezamenlijke oppervlakte van de bouwwerken op het zij- en achtererf maximaal 50% van de oppervlakte van dat zij- en achtererf bedraagt.

14.3. Vrijstelling

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen:

- a. van het bepaalde in artikel 14.1.1 onder b voor de uitoefening van een aan huis gebonden (bedrijfs)activiteit, met inachtneming van de volgende voorwaarden:
 - het ten behoeve van de aan huis gebonden (bedrijfs)activiteit in gebruik te nemen vloeroppervlak bedraagt maximaal 1/3 van de vloeroppervlakte van de woning en/of de bijgebouwen met een maximum van 50 m²;
 - degene die de activiteiten in de woning en/of de bijgebouwen uitoefent, dient tevens de bewoner van de woning te zijn;
 - de noodzakelijke parkeervoorzieningen dienen op eigen terrein te worden gesitueerd, tenzij wordt aangetoond dat geen onevenredige parkeerdruk ontstaat in het openbaar gebied;
 - het bedrijf dient qua aard, milieubelasting en uitstraling te passen in een woonomgeving;
 - de activiteit mag niet milieuvergunningsplichtig zijn;
 - 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;
 - vanaf de openbare weg zichtbare excessieve reclame-uitingen zijn niet toegestaan;

- b. van het bepaalde in artikel 14.2.2 onder c teneinde de horizontale diepte van het hoofdgebouw te vergroten tot maximaal 60% van de grootste diepte van het bouwperceel met een maximum van 15 m, en met dien verstande, dat de afstand tot de achterste grens van het bouwperceel minimaal 3 m bedraagt, met inachtneming van de volgende voorwaarden:
- 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 architectonische en/of cultuurhistorische en archeologische waarden, waaronder het behoudenswaardige karakteristieke beeld van woonpercelen aan de Kasteellaan aangeduid met de categorie VV;
 - het woon- en leefklimaat mogen niet onevenredig worden aangetast;
 - voldaan wordt aan het bepaalde in de Wet geluidhinder
 - het bebouwingspercentage als bedoeld in artikel 14.2.7 onder k niet in het geding komt;
- c. van het bepaalde in artikel 14.2.7 onder a teneinde aan- en/of uitbouwen alsmede bijgebouwen buiten het bouwvlak te bouwen, behoudens bij woningen in de categorie VV, met inachtneming van de volgende voorwaarden:
- deze uitsluitend mogen worden opgericht als zijdelingse aan- of uitbouw of vrijstaand bijgebouw gelegen op het zijerf;
 - 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 architectonische en/of cultuurhistorische en archeologische waarden;
 - het woon- en leefklimaat mogen niet onevenredig worden aangetast;
 - voldaan wordt aan het bepaalde in de Wet geluidhinder;
 - er bestaan geen bezwaren vanuit een verantwoorde stedenbouwkundige inrichting en vormgeving;
 - voorts wordt voldaan aan het bepaalde in artikel 14.2.7 onder c, g, h, i, l, m;
- d. van het bepaalde in artikel 14.2.2 onder e teneinde een andere dakhelling toe te staan met inachtneming van de volgende voorwaarden:
- 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;
 - er vindt geen toename plaats van het aantal woningen op het bouwperceel;

- er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en de belangen van derden worden niet onevenredig geschaad;
 - het woon- en leefklimaat mogen niet onevenredig worden aangetast;
- e. van het bepaalde in artikel 14.2.2 onder f teneinde de goot- en/of de (nok)hoogte van het hoofdgebouw te vergroten met het hieronder gegeven percentage voor de betreffende categorie.:

Categorie	Vergroting van de goothoogte met maximaal	Vergroting van de (nok)hoogte met maximaal
HV, HO, HG, HS, HM, LP, HP	15 %	15 %
LV, LO, LG,	30 %	15 %

met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- het overwegende karakter van de betreffende categorie (lage woningen, hoge woningen) in de directe omgeving mag niet op een onevenredige wijze worden aangetast; er bestaan geen bezwaren vanuit een verantwoorde stedenbouwkundige inrichting en vormgeving
 - er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en de belangen van derden worden niet onevenredig geschaad;
 - het woon- en leefklimaat mogen niet onevenredig worden aangetast;
- f. van het bepaalde in artikel 14.2.7 onder h voor het toestaan van een gezamenlijke oppervlakte van aan- en/of uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen tot maximaal 75 m², uitsluitend in verband met het gebruik van de aan- en/of uitbouw of het aangebouwde bijgebouw als afhankelijke woonruimte in verband waarmee tevens vrijstelling als bedoeld in artikel 21.5 dient te worden verleend; of
- g. van het bepaalde in artikel 14.2.7 onder i voor het toestaan van een gezamenlijke oppervlakte van vrijstaande bijgebouwen bij woningen tot maximaal 75 m², uitsluitend in verband met het gebruik van het vrijstaande bijgebouw als afhankelijke woonruimte in verband waarmee tevens vrijstelling als bedoeld in artikel 21.5 dient te worden verleend.

14.4. Wijziging

Burgemeester en wethouders kunnen met toepassing van artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening, het plan wijzigen teneinde woningen in een andere categorie 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.

ARTIKEL 15. WOONGEBIED - UIT TE WERKEN (WG-U)

15.1. Doeleinden

De op de plankaart voor "Woongebied – Uit te werken (WG-U)" aangewezen -nader uit te werken- gronden zijn bestemd voor:

- wonen;
- aan huis verbonden beroepen en bedrijven;
- verkeers- en verblijfsdoeleinden
- groenvoorzieningen;

een en ander met bijbehorende bouwwerken, voorzieningen, tuinen, erven en overige (on)bebouwde gronden.

15.2. Uitwerkingsregels

Burgemeester en wethouders werken de in artikel 15.1 omschreven bestemmingen uit in een uitwerkingsplan met inachtneming van de volgende regels:

- a. het aantal te realiseren woningen mag in elk geval niet meer bedragen dan 10;
- b. aan huis gebonden bedrijven kunnen uitsluitend met een vrijstelling worden toegelaten;
- c. voorzien moet worden in voldoende parkeergelegenheid voor de te realiseren woningen;
- d. de voorkeursgrenswaarde als bedoeld in de Wet geluidhinder dan wel de vóór de vaststelling van het plan verleende hogere grenswaarde mag niet worden overschreden;
- e. de uitvoerbaarheid van het uitwerkingsplan moet zijn gewaarborgd, in verband waarmee in elk geval aangetoond moet worden:
 - dat bodemsanering niet noodzakelijk is dan wel vóór uitvoering van het uitwerkingsplan zal plaatsvinden;
 - dat geen onevenredige aantasting van aan de grond eigen zijnde archeologische waarden zal plaatsvinden dan wel geen ingrepen in de bodem zullen worden verricht;
 - dat het uitwerkingsplan financieel uitvoerbaar is.

15.3. Voorlopig bouwverbod

Indien en zolang een uitwerkingsplan als bedoeld in artikel 15.2 nog niet van kracht is geworden, mag op de in artikel 15.1 bedoelde gronden niet worden gebouwd.

15.4.Vrijstelling

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in artikel 15.3, mits van Gedeputeerde Staten vooraf een verklaring van geen bezwaar is ontvangen.

ARTIKEL 16. ARCHEOLOGISCH WAARDEVOL GEBIED (DUBBELBESTEMMING)

16.1. Doeleinden

De op de plankaart voor “Archeologisch waardevol gebied (dubbelbestemming)” aangewezen gronden zijn mede bestemd voor de bescherming van archeologische waarden, onderscheiden in archeologisch gebied (hoge waarde) en archeologisch verwachtingsgebied.

16.1.1. Voorts geldt ten aanzien van de in artikel 16.1 omschreven doeleinden dat ter plaatse van de aanduiding “archeologisch gebied (hoge waarde)” op de plankaart de gronden zijn bestemd voor archeologisch gebied (hoge waarde).

16.2. Bouwen

Bouwen is uitsluitend toegestaan ten dienste van de in artikel 16.1 omschreven doeleinden, tenzij:

- a. op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond, dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn;
- b. het bouwplan betrekking heeft op vervanging van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte niet wordt uitgebreid en de bestaande fundering wordt benut, met uitzondering van nieuwe kelders;
- c. gebouwen volledig binnen een zone van maximaal 2,5 m uit de bestaande fundering worden opgericht, of;
- d. het nieuw te bebouwen oppervlak niet groter is dan 60m² behalve als de bouwlocatie is gelegen binnen een gebied met de aanduiding “archeologisch gebied (hoge waarde)”, in welk geval een oppervlak van 30m² geldt.

16.3. Vrijstelling

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in 16.2 voor het oprichten van bouwwerken ten behoeve van de op deze gronden liggende andere bestemming(en), indien op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond, dat de archeologische waarden door de bouwactiviteiten niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad. Aan een vrijstelling kunnen in ieder geval de volgende voorschriften worden verbonden:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor (ondanks de uitvoering van een bouw- of aanlegplan) monumenten in de bodem worden behouden zoals alternatieven voor heiwerk, het al

- of niet bouwen van kelders, het aanbrengen van een beschermende bodemlaag of andere voorzieningen die op dit doel zijn gericht;
- b. de verplichting tot het doen van opgravingen, of;
 - c. 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 door burgemeester en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties.

16.3.1. Alvorens burgemeester en wethouders beslissen over een vrijstelling als bedoeld artikel 16.3. winnen zij schriftelijk advies in bij de archeologisch deskundige omtrent de vraag of door het verlenen van de vrijstelling geen onevenredige afbreuk wordt of kan worden gedaan aan de archeologische waarden, en of en zo ja welke voorwaarden dienen te worden gesteld.

16.3.2. Alvorens burgemeester en wethouders beslissen over een vrijstelling als bedoeld in artikel 16.3, kunnen zij voorwaarden stellen dat een rapport wordt overlegd waarin de archeologische waarde van het terrein, dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord, naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld.

16.4. Aanlegvergunning

Het is verboden zonder of in afwijking van een aanlegvergunning op de in artikel 16.1 bedoelde gronden de volgende andere werken of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het ophogen van de bodem met meer dan 2m;
- 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 verlagen van het waterpeil;
- e. het tot stand brengen en/of in exploitatie brengen van boor- en pompputten;
- f. het uitvoeren van heiverken en/of indrijven van scherpe voorwerpen in de bodem;
- g. het aanleggen of rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd;
- h. het aanleggen, verbreden of verharden van wegen, voet-, ruit- of rijwielpaden, banen of parkeergelegenheden en het aanleggen van andere oppervlakteverhardingen;
- i. het aanleggen van ondergrondse transport-, energie-, of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.

16.4.1. Het onder 16.4. vervatte verbod geldt niet:

- a. voor zover het werkzaamheden in de bodem betreft tot een diepte van 30cm onder het bestaande maaiveld;
- b. voor zover het uitsluitend werkzaamheden in de bodem betreft over een maximale oppervlakte van 60m² tenzij de bouwlocatie is gelegen binnen een gebied met de aanduiding 'archeologisch gebied (hoge waarde)'), in welk geval een oppervlak van 30m² geldt;
- c. voor zover het werkzaamheden in de bodem betreft die volledig worden uitgevoerd binnen een zone van maximaal 2,5 m uit een bestaande fundering van een bestaand bouwwerk;
- d. indien op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond, dat de archeologische waarden niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad;
- e. indien het archeologisch erfgoed zodanig zal worden behandeld dat conservering in de bodem is gewaarborgd;
- f. indien de werken en/of werkzaamheden het gewone onderhoud betreffen, met inbegrip van onderhouds- en vervangingswerkzaamheden van bestaande bestratingen en beplantingen binnen bestaande tracés van kabels en leidingen en bij vervanging van rioleringen, voor zover de hiermee gepaard gaande vergravingen zich beperken tot de reeds geroerde grond;
- g. 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;
- h. voor zover het werkzaamheden in de bodem betreft die direct samenhangen met een verleende vrijstelling op grond van het bepaalde in 16.3.

16.4.2. Alvorens burgemeester en wethouders beslissen over een aanlegvergunning als bedoeld in artikel 16.4, kunnen zij de voorwaarde stellen dat een rapport wordt overlegd waarin wordt aangetoond dat de aanwezige archeologische waarden niet onevenredig (kunnen) worden aangetast.

16.4.3. Overtreding van het bepaalde in artikel 16.4 is een strafbaar feit als bedoeld in de zin van artikel 1a, sub 2° van de Wet op de economische delicten.

16.5. Nadere eisen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen ten aanzien van de situering van bouwwerken, de inrichting en het gebruik van gronden, indien uit onderzoek is gebleken dat ter plaatse behoudens- en beschermenswaardige archeologische monumenten of resten aanwezig zijn.

De nadere eisen zijn erop gericht dat de archeologische waarden zoveel mogelijk in de grond worden behouden.

16.6. Wijziging

Burgemeester en wethouders kunnen met toepassing van artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening, het plan wijzigen teneinde:

- a. de dubbelbestemming 'Archeologisch waardevol gebied' geheel of gedeeltelijk te doen vervallen, indien op basis van aanvullend en/of definitief archeologisch onderzoek is aangetoond, dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn, dan wel er niet langer archeologische begeleiding of zorg nodig is;
- b. aan gronden alsnog de aanduiding 'archeologisch gebied (hoge waarde)' toe te kennen, indien uit nader archeologisch onderzoek blijkt dat ter plaatse archeologische waarden aanwezig zijn.

ARTIKEL 17. LEIDINGEN (DUBBELBESTEMMING)

17.1. Doeleinden

De voor "Leidingen (dubbelbestemming)" op de plankaart aangewezen gronden zijn, behalve voor de aldaar voorkomende andere bestemming(en) primair bestemd voor leidingen overeenkomstig de aanduidingen op de plankaart in de vorm van een rioolpersleiding; een en ander met bijbehorende voorzieningen.

17.2. Bouwen

Op de gronden als bedoeld in artikel 17.1. zijn uitsluitend toegestaan gebouwen en bouwwerken geen gebouw zijnde die ten dienste staan van de bestemming met een bebouwingshoogte van maximaal 2 m.

17.3. Aanlegvergunning

17.3.1. Het is verboden op de in dit artikel bedoelde gronden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) de volgende werken en werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren:

- a. het afgraven of egaliseren van de gronden;
- b. het aanbrengen van diepwortelende beplanting, het bebossen van gronden of het indrijven van voorwerpen in de grond;
- c. het aanleggen, verbreden of verharderen van wegen, paden of parkeeraangelegenheden of andere oppervlakteverhardingen;
- d. het aanleggen van ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatie- of andere leidingen en daarmee verband houdende constructies;
- e. het opslaan van zaken.

17.3.2. Het onder 17.3.1. vervatte verbod geldt niet voor de werken of werkzaamheden:

- a. waarvoor ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan aanlegvergunning is verleend;
- b. welke ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan in uitvoering waren en waarvoor tot het van kracht worden van het plan geen aanlegvergunning vereist was;
- c. welke betreffen het normale onderhoud en beheer overeenkomstig de bestemming van deze gronden.

17.3.3. De onder 17.3.1. genoemde vergunning kan slechts worden verleend indien door de werken of werkzaamheden, dan wel door de daarvan hetzij direct hetzij indirect te verwachten gevolgen, geen

onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de betreffende leiding en vooraf toestemming is gegeven door de leidingbeheerder.

17.3.4. Overtreding van het verbod dat is gesteld onder 17.3.1. is een strafbaar feit als bedoeld in de zin van artikel 1a, sub 2° van de Wet op de economische delicten.

ARTIKEL 18. MOLENBESCHERMINGSZONE (DUBBELBESTEMMING)

18.1. Doeleinden

De op de plankaart voor 'Molenbeschermingszone' aangewezen gronden zijn primair bestemd voor de instandhouding van de belangen van de buiten het plangebied gelegen bestaande molen als werktuig en beeldbepalend element.

18.2. Bebouwingsregeling

18.2.1. Op de primair tot 'Molenbeschermingszone' bestemde gronden mag binnen een afstand van 100 meter van de molen geen nieuwe bebouwing worden opgericht, met een grotere hoogte dan de hoogte van de molenbelt.

18.2.2. Ten aanzien van de bouwhoogte van nieuw op te richten bouwwerken binnen een afstand van 100 tot 400 meter van de molen geldt de navolgende bepaling:

$$\text{maximale bouwhoogte} = \frac{X}{50} + 2,5$$

in welke formule voorstelt:

X: de afstand in meters vanaf het obstakel tot de wieken van de molen;

18.2.3. De maximale bouwhoogte 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.

18.3. Vrijstelling

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in 18.2 voor het verhogen van de bouwhoogte van bouwwerken ten behoeve van de bestemming, waarmee de onderhavige dubbelbestemming samenvalt. Hierbij dienen de bepalingen van de desbetreffende andere bestemming in acht te worden genomen. Bovendien mogen de belangen van de molen niet onevenredig worden aangetast. Hierover dient tevoren advies te zijn ingewonnen bij een door

het College van Burgemeester en Wethouders van Wijchen aan te wijzen onafhankelijke deskundige.

18.4. Aanlegvergunning

18.4.1. Het is verboden op de in dit artikel bedoelde gronden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) de navolgende werken en werkzaamheden uit te voeren:

- a. het aanbrengen van bovengrondse constructies, installaties of apparatuur met een grotere hoogte dan de molenbelt;
- b. het ophogen van gronden;
- c. het planten van bomen, hoog opgaande heesters en andere hoog opgaande begroeiing met een grotere hoogte dan de molenbelt.

18.4.2. Het onder 18.4.1 vervatte verbod geldt niet voor de werken of werkzaamheden:

- a. binnen het kader van het op de bestemming van die gronden gerichte normale onderhoud en beheer, dan wel die welke voortvloeien uit het normale gebruik;
- b. waarvoor ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan aanlegvergunning is verleend;
- c. welke ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan in uitvoering waren.

18.4.3. De onder 18.4.1 bedoelde werken of werkzaamheden zijn toelaatbaar, indien door die werken en werkzaamheden dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen, het huidige en/of toekomstig functioneren van de molen als werktuig, de waarde van de molen als landschapselement en de cultuurhistorische waarde niet onevenredig in gevaar kunnen worden gebracht. Hiertoe wordt advies ingewonnen bij een terzake deskundige.

18.4.4. Overtreding van het bepaalde onder 18.4.1 is een strafbaar feit als bedoeld in de zin van artikel 1a, sub 2° van de Wet op de economische delicten.

ARTIKEL 19. WAARDEVOLLE BOMEN (DUBBELBESTEMMING)

19.1. Doeleindenomschrijving

De als "Waardevolle bomen (dubbelbestemming)" op de kaart aangegeven gronden zijn, behalve voor de aldaar voorkomende andere bestemming(en), bestemd voor het behoud en de bescherming van de ter plaatse aanwezige waardevolle bomen.

19.2. Aanlegvergunning

19.2.1. Het is verboden op de gronden ter plaatse van de in dit artikel bedoelde waardevolle bomen zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) de volgende werken en werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren:

- a. de aanleg van verhardingen;
- b. de aanleg van onder- of bovengrondse leidingen en andere constructies;
- c. het ophogen of afgraven van de gronden.

19.2.2. Het onder 19.2.1. vervatte verbod geldt niet voor de werken of werkzaamheden:

- a. die verband houden met het normale onderhoud van de bomen;
- b. waarvoor ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan aanlegvergunning is verleend;
- c. welke ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan in uitvoering waren en waarvoor tot het van kracht worden van het plan geen aanlegvergunning vereist was;
- d. welke noodzakelijk zijn ten behoeve van de bescherming/ het behoud van de waardevolle bomen.

19.2.3. De in 19.2.1. 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 bomen niet wordt aangetast.

19.2.4. Overtreding van het bepaalde in artikel 19.2.1. is een strafbaar feit als bedoeld in de zin van artikel 1a, sub 2° van de Wet op de economische delicten.

ARTIKEL 20. WATERSTAATSDOELEINDEN (DUBBELBESTEMMING)

20.1. Doeleinden

De op de plankaart voor “Waterstaatsdoeleinden (dubbelbestemming)” aangeduide gronden zijn, behalve voor de aldaar voorkomende andere bestemming(en), primair bestemd voor het beheer en het onderhoud van de watergangen en/of retentievoorzieningen met de bijbehorende voorzieningen, zoals bermen, schouwpaden en beschoeiing, één en ander met inachtneming van de Keur van het Waterschap

20.2. Bouwen

Op de gronden als bedoeld in artikel 20.1. zijn uitsluitend toegestaan gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde die ten dienste staan van de bestemming met een hoogte van maximaal 4 m.

20.3. Vrijstellingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in 20.2 voor het oprichten van bouwwerken ten behoeve van de op deze gronden liggende andere bestemming(en) mits het belang van de watergangen en/of retentievoorzieningen in voldoende mate is gewaarborgd. Hieromtrent wordt de beheerder van de watergang en/of retentievoorziening gehoord.

PARAGRAAF III. ALGEMENE BEPALINGEN

ARTIKEL 21. ALGEMENE GEBRUIKSBEPALING

21.1. Het is verboden de in het plan begrepen gronden en de daarop voorkomende bouwwerken te gebruiken op een wijze of tot een doel strijdig met de in het plan aan de grond gegeven bestemming(en).

21.2. Onder verboden gebruik als bedoeld in artikel 21.1 wordt in elk geval verstaan:

- a. een gebruik van gronden als stort- en/of opslagplaats van grond en/of afval, met uitzondering van een zodanig gebruik voor het normale op de bestemming gerichte gebruik en onderhoud;
- b. een gebruik van gronden als stallings- en/of opslagplaats van één of meer aan het gebruik onttrokken machines, voer-, vaar- of vliegtuigen, met uitzondering van een zodanig gebruik voor het normale op de bestemming gerichte gebruik en onderhoud;
- c. een gebruik van gronden en bouwwerken voor detailhandel, met uitzondering van een zodanig gebruik dat uitdrukkelijk is toegestaan ingevolge deze voorschriften;
- d. een gebruik van gronden en bouwwerken voor horeca, met uitzondering van een zodanig gebruik dat uitdrukkelijk is toegestaan ingevolge deze voorschriften;
- e. een gebruik van gronden en bouwwerken voor een seksinrichting dan wel een escortbedrijf.

21.3. Burgemeester en wethouders vrijstelling van het in artikel 21.1 gestelde verbod, indien strikte toepassing ervan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, die niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

21.4. Overtreding van het bepaalde in artikel 21.1 is een strafbaar feit als bedoeld in de zin van artikel 1a, sub 2° van de Wet op de economische delicten.

21.5. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in het plan voor het toestaan van het gebruik van aan-uit- of bijgebouwen bij woningen, als bedoeld in Artikel 14, als afhankelijke woonruimte, mits:

- a. een dergelijke bewoning noodzakelijk is vanuit een oogpunt van mantelzorg;

- b. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de in het geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden en bedrijven.

21.6. Burgemeester en wethouders trekken de vrijstelling als bedoeld in artikel 21.5 in, indien de ten tijde van het verlenen van de vrijstelling bestaande noodzaak vanuit een oogpunt van mantelzorg niet meer aanwezig is.

ARTIKEL 22. BESTAANDE AFMETINGEN, AFSTANDEN EN PERCENTAGES

22.1. In die gevallen dat de goothoogte, (nok)hoogte, dakhelling, oppervlakte, inhoud en/of de afstand tot enige op de plankaart aangegeven lijn van bouwwerken, die in overeenstemming met het bepaalde in de Woningwet tot stand zijn gekomen, op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerp van het plan minder dan wel meer bedraagt dan in de bouwvoorschriften in paragraaf II van deze voorschriften is voorgeschreven respectievelijk toegestaan, geldt die goothoogte, (nok)hoogte, dakhelling, oppervlakte, inhoud en/of de afstand in afwijking daarvan als minimaal respectievelijk maximaal toegestaan.

22.2. In die gevallen dat een bebouwingspercentage, dat in overeenstemming met het bepaalde in de Woningwet tot stand is gekomen, op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerp van het plan meer bedraagt dan in de bouwvoorschriften in paragraaf II van deze voorschriften is voorgeschreven, geldt dat bebouwingspercentage in afwijking daarvan als maximaal toegestaan.

ARTIKEL 23. ALGEMENE VRIJSTELLINGEN

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in het plan:

- a. voor het afwijken van de voorgeschreven goothoogte, (nok)hoogte, 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 voorschriften voorgeschreven afmetingen en afstanden.

In afwijking van het bepaalde onder a dit op de (nok)hoogte van aan- uit- en bijgebouwen 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 op de plankaart, 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 op de plankaart is aangegeven niet meer dan 2,5 m bedraagt;
- c. om bij de uitvoering van het plan af te wijken van bouwgrenzen en overige aanduidingen in het horizontale vlak op de plankaart, 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 op de plankaart is aangegeven niet meer dan 2,5 m bedraagt.
- d. het plaatsen van een antenne-opstelpunt ten behoeve van de mobiele telecommunicatie, met inachtneming van de volgende voorwaarden:
- het antenne-opstelpunt wordt geplaatst op of aan een als zodanig op de plankaart aangeduide antennemast, dan wel op of aan een bouwwerk, niet zijnde een woning;
 - het antenne-opstelpunt is aantoonbaar noodzakelijk voor een adequaat dekkend netwerk voor mobiele telecommunicatie;
 - de hoogte van de antennespriet bedraagt niet meer dan 6 m.

ARTIKEL 24. WIJZIGING TEN BEHOEVE VAN ANTENNEMASTEN

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen teneinde op de plankaart een aanduiding "antennemast" aan te geven, zulks ten behoeve van 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.

ARTIKEL 25. ANTI-DUBBELTELBEPALING

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

ARTIKEL 26. ONDERGRONDS BOUWEN

26.1. De voorschriften inzake situering van bouwwerken als bedoeld in paragraaf II van dit bestemmingsplan gelden, voor zover van toepassing, ook in geval van ondergronds bouwen en met dien verstande, dat:

- a. alleen ondergronds mag worden gebouwd waar bovengrondse bebouwing aanwezig is;
- b. in afwijking van het bepaalde onder a is tevens ondergronds bouwen toegestaan ter plaatse van de aanduiding "ondergronds bouwen toegestaan" op de plankaart;
- c. de verticale diepte maximaal 5 m mag bedragen;
- d. in afwijking van het hierboven bepaalde onder a mag, waar geen bovengrondse bebouwing aanwezig is, maximaal 25m² ondergronds worden gebouwd in aansluiting op de onder a bedoelde ondergrondse bebouwing.

26.2. Vrijstellingsbevoegdheid

26.3. Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in 26.1 onder a en b ten behoeve van het ondergronds bouwen in verband met de aanleg van waterbergende voorzieningen met dien verstande dat:

- a. de verticale diepte maximaal 5 m mag bedragen;
- b. de bebouwde oppervlakte per aan te leggen voorziening maximaal 700 m² mag bedragen;
- c. deze voorzieningen uitsluitend worden gesitueerd binnen het openbaar gebied;
- d. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en de belangen van derden worden niet onevenredig geschaad;
- e. het woon- en leefklimaat mogen niet onevenredig worden aangetast.

PARAGRAAF IV. OVERGANGS- EN SLOTBEPALINGEN

ARTIKEL 27. OVERGANGSBEPALINGEN

27.1.Overgangsrecht bouwwerken

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

27.2.Overgangsrecht gebruik

- a. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
- b. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld onder a, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.
- c. Indien het gebruik, bedoeld onder a, na de inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.
- d. Het bepaalde onder a is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.
- e. Overtreding van het bepaalde in dit artikel is een strafbaar feit als bedoeld in de zin van artikel 1a, onder 2° van de Wet op de economische delicten.

27.3.Hardheidsclausule

Voor zover toepassing van het overgangsrecht bouwwerken of gebruik leidt tot een onbillijkheid van overwegende aard jegens een of meer personen kunnen burgemeester en wethouders.

ARTIKEL 28. PROCEDUREBEPALING

28.1. Een besluit omtrent het verlenen van vrijstelling dan wel het stellen van nadere eisen wordt niet genomen dan nadat belanghebbenden gedurende twee weken in de gelegenheid zijn gesteld schriftelijk of mondeling hun zienswijze kenbaar te maken aan burgemeester en wethouders.

28.2. Op de voorbereiding van een besluit tot uitwerking en wijziging van het plan is afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing.

ARTIKEL 29. TITEL

Deze voorschriften kunnen worden aangehaald als voorschriften van het bestemmingsplan "Oost-Wijchen" van de gemeente Wijchen.

Bijlage
Staat van bedrijfsactiviteiten

De gebruikte categorieën staan voor de volgende bedrijfsactiviteiten:

- Categorie 1: Activiteiten, die door hun aard nodig en/of toelaatbaar zijn tussen of onmiddellijk naast woningen
- Categorie 2: Activiteiten die door hun aard slechts toelaatbaar zijn tussen of onmiddellijk naast woningen, indien geconcentreerd in een wijk of buurtcentrum;

Gebruikte afkortingen:

n.e.g.: niet elders genoemd
 B: Bodemverontreiniging
 C: Continue
 D: Divers
 L: Luchtverontreiniging
 Z: Zonering
 n.e.g.: niet eerder genoemd

STAAT VAN BEDRIJFSACTIVITEITEN

SBI-code	Soort bedrijfstypen	Opmerkingen	Grootste afstand	Categorie
0141.1	Hoveniersbedrijven		10	1
182	Vervaardiging van kleding en – toebehoren (excl. van leer)		30	2
205	Vervaardiging van artikelen van hout, kurkwaren, riet- en vlechtwerk		30	2
221	Uitgeverijen (kantoor)		10	1
2222.6	Kleine drukkerijen en kopieerinrichtingen	B	30	2
2223	Grafische afwerking		10	1
2223	Binderijen		30	2
2224	Grafische reproductie en zetten	B	30	2
2225	Overige grafische activiteiten	B, D	30	2
223	Reproductiebedrijven opgenomen media		10	1
2442	Vervaardiging van verbandmiddelen		30	2
33	Vervaardiging van medische en optische apparaten en instrumenten e.d.		30	2
362	Vervaardiging van munten en sieraden e.d.	B	30	2
363	Vervaardiging van muziekinstrumenten		30	2
452,453,454	Klussenbedrijven, bouwinstallatiebedrijven, afwerken van gebouwen			
511	Handelsbemiddeling (kantoren)		10	1

514	Grth in consumentenartikelen		30	2
5156	Grth in intermediaire goederen		30	2
5162	Grth in machines en apparaten	D	30	2
527	Reparatie t.b.v. particulieren (excl. Auto's en motorfietsen)		10	1
5552	Cateringbedrijven		30	2
6022	Taxibedrijven		30	2
6412	Locale post- en koeriersdiensten	C	30	2
642	Telecommunicatiebedrijven	C	10	1
711	Personenautoverhuurbedrijven		30	2
714	Verhuurbedrijven voor roerende goederen n.e.g.	D	30	2
72	Computerservice en informatietechnologiebureaus e.d.		10	1
731	Natuurwetenschappelijk speur- en ontwikkelingswerk		30	2
732	Maatschappij- en geesteswetenschappelijk onderzoek		10	1
7412	Overige zakelijke dienstverlening (kantoren)		10	1
742	Architecten-, ingenieurs- en overige technische ontwerp-, teken- en adviesbureaus			
743	Keuring en controle (geen auto's)			
744	Reclamebureaus			
748	Foto- en ontwikkelcentrales	B, C	30	2
9111	Bedrijfs- en werknemersorganisaties (kantoren)		30	2
921,922	Studio's (film, TV, radio, geluid, ondersteunende activiteiten)	C	30	2