

## INHOUD

BLZ

HOOFDSTUK I. INLEIDENDE REGELS	3
Artikel 1. Begrippen .....	3
Artikel 2. Wijze van meten .....	11
HOOFDSTUK II. BESTEMMINGSREGELS	13
Artikel 3. Bedrijf (B).....	13
Artikel 4. Detailhandel (DH) .....	15
Artikel 5. Groen (G) .....	18
Artikel 6. Horeca (H) .....	20
Artikel 7. Kantoor (K) .....	23
Artikel 8. Maatschappelijk (M) .....	25
Artikel 9. Verkeer - Autoboxen (V-A) .....	27
Artikel 10. Verkeer - Verkeer en verblijf (V-V) .....	28
Artikel 11. Wonen (W) .....	30
Artikel 12. Archeologisch waardevol gebied (dubbelbestemming).....	38
Artikel 13. Waardevolle bomen (dubbelbestemming) .....	42
Artikel 14. Molenbeschermingszone (dubbelbestemming) .....	43
HOOFDSTUK III. ALGEMENE REGELS	45
Artikel 15. Specifieke gebruiksregels .....	45
Artikel 16. Bestaande afmetingen, afstanden en percentages.....	45
Artikel 17. Algemene ontheffingen .....	46
Artikel 18. Wijziging ten behoeve van antennemasten .....	47
Artikel 19. Anti-dubbeltelbepaling.....	47
Artikel 20. Ondergronds bouwen.....	48
Artikel 21. Procedureregels .....	48
HOOFDSTUK IV. OVERGANGS- EN SLOTREGELS	49
Artikel 22. Overgangsrecht.....	49
Artikel 23. Slotregel .....	50

Bijlage: Staat van bedrijfsactiviteiten



## HOOFDSTUK I. INLEIDENDE REGELS

### ARTIKEL 1. BEGRIPPEN

In deze planregels wordt verstaan onder:

1. het plan  
het bestemmingsplan Kern Alverna 2008 van de gemeente Wijchen, vervat in de plankaart en deze regels;
2. plankaart:  
de plankaarten met tekeningnummer 02960000431-.s01 en 02960000431-.s02 met 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 3.3 onder a van de Wet 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. 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;
11. ander werk  
een werk, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheid;
12. 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;
13. 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.
14. 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;
15. 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;
16. 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;

17. 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;

18. bestemmingsgrens

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

19. bestemmingsvlak

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

20. bestemmingsvlakdeel

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

21. begane grondbouwlaag

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

22. 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);

23. 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;

24. 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;

25. bouwperceel  
een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge deze regels één bouwwerk of meerdere bij elkaar behorende bouwwerken zijn toegestaan;
26. bouwvlak  
een op de plankaart door bouwgrenzen omsloten vlak, waarmee gronden zijn aangegeven waarop ingevolge deze regels bepaalde bouwwerken zijn toegestaan;
27. 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;
28. 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;
29. 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 verkoopruimte ter plaatse aanwezig is; horeca-activiteiten zijn hieronder niet begrepen;
30. 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;
31. gebouw  
elk bouwwerk dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;
32. 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;
33. 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;

34. 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;

35. 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;

36. 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;

37. 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;
38. NEN 2580  
norm zoals deze luidt op het moment van terinzagelegging van het plan, welke termen, definities en bepalingsmethoden bevat voor oppervlakten van terreinen, die bestemd zijn voor gebouwen en vloeroppervlakten en inhouden van gebouwen of delen ervan;
39. ondergeschikte bouwdelen:  
ondergeschikte delen aan een gebouw zoals, trappen, bordessen, funderingen, kelderingen, overstekende daken, goten, luifels, balkons, balkonhekken, schoorstenen, liftopbouwen en andere ondergeschikte (dak)opbouwen;
40. ondergronds  
beneden peil;
41. oorspronkelijk hoofdgebouw  
het hoofdgebouw zoals dat in eerste instantie is gerealiseerd;
42. ontheffing  
een ontheffing als bedoeld in artikel 3.6, lid 1 onder c van de Wet ruimtelijke ordening;
43. 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;
44. plat dak  
bovenste afdekking van een gebouw, waarbij de dakhelling maximaal 20° bedraagt;
45. 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;
46. scheidingslijn  
een op de plankaart aangegeven lijn, die de grens aanduidt van gronden binnen een bestemmingsvlak, waarop ingevolge deze regels specifieke regels van toepassing zijn;



47. 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;
48. staat van bedrijfsactiviteiten  
een als bijlage bij deze regels behorende en daarvan onderdeel uitmakende lijst van bedrijven en instellingen;
49. voorgevel  
de meest gezichtsbepalende gevel van een hoofdgebouw, doorgaans gekeerd naar de weg of het openbaar gebied;
50. voorgevelrooilijn  
een als zodanig op de plankaart aangegeven begrenzing van het bouwvlak, waarop de voorgevels van het hoofdgebouw zijn georiënteerd;
51. 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;
52. Wet ruimtelijke ordening:  
Wet van 20 oktober 2006, Stb. 2006, 566, zoals gewijzigd bij de Wet van 24 mei 2007, Stb. 2007, 271 (grondexploitatie), inclusief de door de Tweede Kamer op 1 januari 2008 aanvaarde wijzigingen in het kader van de Invoeringswet (TK 2007-2008, 30 938, A) Bijlage: overgangsrecht;
53. wijziging  
een wijziging als bedoeld in artikel 3.6, lid 1 onder a van de Wet ruimtelijke ordening;
54. woning  
een (gedeelte van een) gebouw dat dient voor de huisvesting van een huishouden:
- onder een vrijstaande woning wordt verstaan een woning, waarvan het hoofdgebouw niet aan een op een aangrenzend bouwperceel gelegen gebouw is aangebouwd;
  - onder een dubbele woning 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 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;

55. Woningwet

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

56. 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;

57. zijrf

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

In deze regels wordt mede verstaan onder

58. gebruiken

het doen gebruiken, laten gebruiken en in gebruik geven;

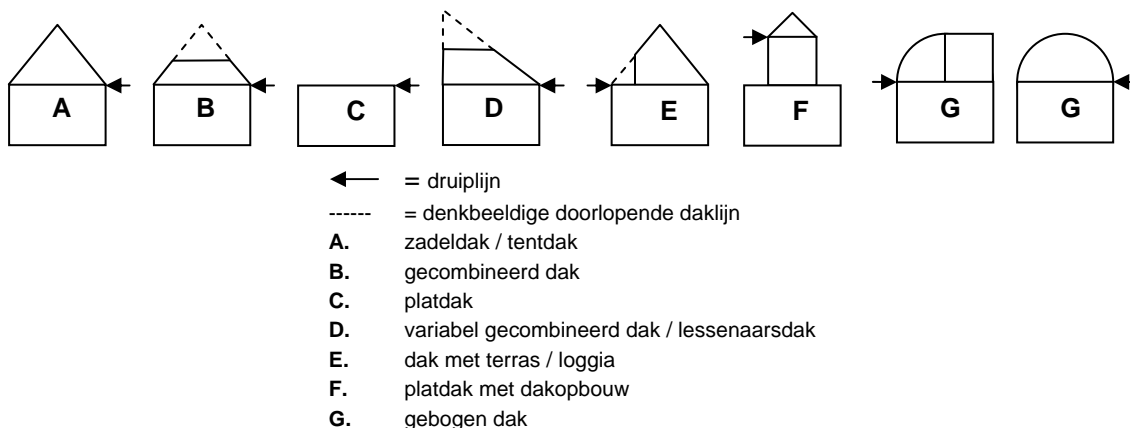
59. uitvoeren

het doen uitvoeren, laten uitvoeren en in uitvoering geven.

## ARTIKEL 2. WIJZE VAN METEN

Bij de toepassing van deze planregels wordt als volgt gemeten:

1. afstand van een bouwwerk tot de (zijdellingse) grens van het bouwperceel  
tussen de (zijdellingse) 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.

## HOOFDSTUK II. BESTEMMINGSREGELS

### ARTIKEL 3. BEDRIJF (B)

#### 3.1. Doeleinden

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

- a. bedrijven in de subbestemming:
  - (bga) garagebedrijf;
  - (bsb) schildersbedrijf;
  - (bmh) muziekhandel;
  - (bka) kapsalon;
  - (bah) antiekhandel;
  - (bhg) handel in gebruiksgoederen;
  - (bog) opslag gebruiksgoederen;

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. ter plaatse van de aanduiding "rijksmonument" de gronden tevens zijn bestemd voor de instandhouding van de hier aanwezige monumentale waarden.

#### 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 regels:

**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. in afwijking van het bepaalde onder b mag ter plaatse van de aanduiding "rijksmonument" de goothoogte en (nok)hoogte van deze gebouwen niet meer bedragen dan de op het moment van ter visie legging van het ontwerp van dit plan bestaande goothoogte en (nok)hoogte;
- d. het op de kaart aangegeven bebouwingspercentage niet wordt overschreden; voor zover geen percentage is gegeven bedraagt dit 100;
- e. de inhoud van bedrijfswoningen maximaal 600 m<sup>3</sup> 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 3 m.

### **3.3. Ontheffing**

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen 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:

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

## **ARTIKEL 4. DETAILHANDEL (DH)**

### **4.1. Doeleinden**

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

- a. detailhandel;
  - b. zakelijke dienstverlening;
  - c. maatschappelijke dienstverlening;
  - d. 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;
  - e. één bovenwoning, daar waar op de plankaart een aanduiding "(wb)" is aangegeven; in afwijking van het voorgaande is ter plaatse van de aanduiding (wb (aantal bovenwoningen) het op de plankaart aangegeven aantal bovenwoningen toegestaan;
- 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. detailhandel, zakelijke en maatschappelijke dienstverlening zijn uitsluitend toegestaan op de begane grondbouwlaag;
- b. ten behoeve van de bedrijfswoning 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 m<sup>2</sup>;
  - 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;
- c. aan huis verbonden (bedrijfs)activiteiten niet zijn toegestaan, behoudens met toepassing van een ontheffing 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 regels.

**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 (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;
- d. de inhoud van bedrijfswoningen maximaal 600 m<sup>3</sup> bedraagt.

**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. Ontheffing**

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen van:

- a. het bepaalde in artikel 4.1.1 onder c 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 m<sup>2</sup>;
  - 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
- b. 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 achter het verlengde van de naar het openbaar gebied gelegen begrenzing van het bouwvlak 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 m<sup>2</sup>;
- 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 3.6, lid 1 onder a van de Wet ruimtelijke ordening, om de bestemming van de in artikel 4.1 bedoelde gronden met de bestemming "Detailhandel (DH)" te wijzigen in de bestemming "Wonen (W)", met inachtneming van de volgende regels:

- a. er mag maximaal één woning worden gerealiseerd;
- b. het bepaalde in Artikel 11 wordt in acht genomen;
- c. er kan vanuit een milieuhygiënisch oogpunt een aanvaardbaar woonmilieu worden gewaarborgd;
- d. de geluidbelasting vanwege het wegverkeer van geluidgevoelige gebouwen is niet hoger dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde.

## **ARTIKEL 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 en jongerenontmoetingsplaatsen (jop);
- dierenweide;
- 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. ter plaatse van de aanduiding "bos" de gronden primair bestemd zijn voor de instandhouding van bos, alsmede voor de instandhouding van aardkundige waarden;
- b. ter plaatse van de aanduiding "parkeren" de gronden primair bestemd zijn voor de instandhouding van bos, alsmede voor parkeervoorzieningen en jeu-de-boules banen;
- c. ter plaatse van de aanduiding "gemeentelijk monument" de gronden tevens zijn bestemd voor de instandhouding van de hier aanwezige monumentale waarden;
- d. in- en uitritten uitsluitend zijn toegestaan voor zover deze noodzakelijk zijn voor het bereiken van de (aangrenzende) percelen;
- e. speelvoorzieningen in de vorm van speelplaatsen/sport-c.q. trapvelden met de hierbij behorende voorzieningen met een oppervlakte groter dan 100 m<sup>2</sup> uitsluitend zijn toegestaan ter plaatse van de aanduiding "(s)" (Speelvoorziening);
- f. hondenuitlaatplaatsen uitsluitend zijn toegestaan ter plaatse van de aanduiding "(hp)" (Hondenuitlaatplaats);
- g. jongerenontmoetingsplaatsen (jop) aan het volgende dienen te voldoen:
  - deze uitsluitend mogen worden gesitueerd op minimaal 50 m afstand tot de dichtstbijzijnde woning;
  - de oppervlakte per voorziening maximaal 25 m<sup>2</sup> bedraagt;
  - de (nok) hoogte maximaal 3,75 m bedraagt.

## **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 regels.

**5.2.2.** Ten aanzien van gebouwen geldt dat de oppervlakte per gebouw maximaal 25 m<sup>2</sup> bedraagt en de goothoogte en de (nok)hoogte maximaal 3 m bedragen; met dien verstande dat de nokhoogte van gebouwtjes ten behoeven van een dierenweide maximaal 4 m bedraagt.

**5.2.3.** Ten aanzien van bouwwerken, geen gebouw zijnde geldt dat, met uitzondering van speeltoestellen, beeldende kunstwerken, geluidwerende voorzieningen alsmede voorzieningen voor een dierenweide, de hoogte maximaal 2 m bedraagt.

## **5.3. Ontheffing**

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen:

- a. van het bepaalde in artikel 5.1.1 onder e, teneinde speelvoorzieningen in de vorm van speelplaatsen en sport-/c.q. trapvelden met de hierbij behorende voorzieningen met een oppervlakte groter dan 100 m<sup>2</sup> 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 f, teneinde 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.

## **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 t/m 2);
    - (h3) (horecabedrijven in de categorie 1 t/m 3);
    - (h4) (horecabedrijven in de categorie 1 t/m 4);
  - 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.

**6.1.1.** Voorts geldt ten aanzien van de in artikel 6.1 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;
- b. ter plaatse van de aanduiding "hotel" uitsluitend hotelactiviteiten zijn toegestaan;
- c. ter plaatse van de aanduiding "kantoor toegestaan" is maximaal 240 m<sup>2</sup> kantoorvloeroppervlakte toegestaan;
- d. ter plaatsen van de aanduiding "parkeren" de gronden mede zijn bestemd voor parkeren met het behoud van het hier aanwezige bos.

### **6.2. Bouwen**

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

**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 (nok)hoogte maximaal de op de plankaart aangegeven goothoogte respectievelijk (nok)hoogte bedragen;
- 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 m<sup>3</sup> bedraagt.

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

- a. voor terreinafscheidings 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 3 m.

### **6.3. Aanlegvergunning**

Het is verboden zonder of in afwijking van een aanlegvergunning op de in artikel 6.1.1 onder d bedoelde gronden, de volgende andere werken of werkzaamheden uit te voeren:

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

**6.3.1.** Het onder 6.3 vervatte verbod geldt niet:

- a. voor zover het werken en/of werkzaamheden betreft in het kader van het op de bestemming gerichte beheer van de gronden;
- b. indien het werken en/of werkzaamheden in het kader van het gewone onderhoud betreffen, met inbegrip van onderhouds- en vervangingswerkzaamheden van bestaande bestratingen en beplantingen en werken en/of werkzaamheden binnen bestaande tracés van kabels en leidingen;
- c. voor zover het werkzaamheden in de bodem betreft tot een diepte van 30 cm onder het bestaande maaiveld;
- d. 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.

**6.3.2.** Een aanlegvergunning als bedoeld in artikel 6.3 mag alleen worden verleend indien door de uitvoering het aanwezige bos niet onevenredig (kan) worden aangetast.

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

## **ARTIKEL 7. KANTOOR (K)**

### **7.1. Doeleinden**

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

- a. kantoren;
- b. bovenwoningen, daar waar op de plankaart een aanduiding "(wb)" is aangegeven, met dien verstande dat per aangegeven aanduiding maximaal één bovenwoning is toegestaan;
- c. zakelijke en 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 2 m bedraagt.

### **7.3. Wijziging**

**7.3.1.** Burgemeester en wethouders zijn bevoegd op grond van en met inachtneming van het bepaalde in artikel 3.6, lid 1 onder a van de Wet ruimtelijke ordening, om de bestemming van de in artikel 4.1 bedoelde gronden met de bestemming "Kantoor (K)" te wijzigen in de bestemming "Wonen (W)" of "Detailhandel (DH)", met inachtneming van de volgende regels:

- a. er mag maximaal één woning of één detailhandelsbedrijf worden gerealiseerd;

- b. het bepaalde in Artikel 11 wordt in acht genomen;
- c. er kan vanuit een milieuhygiënisch oogpunt een aanvaardbaar woonmilieu worden gewaarborgd;
- d. de geluidbelasting vanwege het wegverkeer van geluidgevoelige gebouwen is niet hoger dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde.



## **ARTIKEL 8. MAATSCHAPPELIJK (M)**

### **8.1. Doeleinden**

De op de plankaart voor "Maatschappelijk (M)" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- maatschappelijke doeleinden;
- maatschappelijke dienstverlening;
- speelvoorzieningen;

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 tevens zijn bestemd voor een begraafplaats;
- b. ter plaatse van de aanduiding "gemeentelijk monument" de gronden tevens zijn bestemd voor de instandhouding van de hier aanwezige monumentale waarden.

### **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 regels.

**8.2.2.** 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. in afwijking van het bepaalde onder b ter plaatse van de aanduiding "gemeentelijk monument" de goothoogte en (nok)hoogte van deze gebouwen niet meer mag bedragen dan de op het moment van ter visie legging van het ontwerp van dit plan bestaande goothoogte en de (nok)hoogte;
- d. 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. voor overige niet eerder genoemde bouwwerken geen gebouw zijnde 3 m.

### 8.3. Ontheffing

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen;

- a. van het bepaalde in artikel 8.2.2 onder a teneinde buiten het bouwvlak fietsenstallingen en (materiaal)bergingen op te richten, met inachtneming van de volgende voorwaarden:
  - de voorziening is aantoonbaar noodzakelijk in verband met het functioneren van de ter plaatse gevestigde maatschappelijke functie;
  - de goothoogte bedraagt niet meer dan 2,5 m;
  - de (nok)hoogte bedraagt niet meer dan 3,5 m;
  - de bebouwde oppervlakte bedraagt niet meer dan 20 m<sup>2</sup> per gebouw;
  - er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en de belangen van derden mogen niet onevenredig worden geschaad;
  - de verkeersveiligheid mag niet in het gedrang komen;
- b. voor de realisatie van een maatschappelijke functie in de vorm van een jongerenontmoetingsplaats 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 dichtstbijzijnde woning in acht wordt genomen;
  - de (nok)hoogte is maximaal 3.75 m;
  - de bebouwingsoppervlakte is maximaal 25 m<sup>2</sup>;
  - de aanwezige monumentale waarde mag niet in het gedrang komen.

## **ARTIKEL 9. VERKEER - AUTOBOXEN (V-A)**

### **9.1. 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.

### **9.2. Bouwen**

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

**9.2.2.** Ten aanzien van gebouwen geldt dat:

- a. de (nok)hoogte maximaal 3 m bedraagt;
- b. de oppervlakte per autobox maximaal 25 m<sup>2</sup> bedraagt.

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

## **ARTIKEL 10. VERKEER - VERKEER EN VERBLIJF (V-V)**

### **10.1.Doeleinden**

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

- wegen, voet- en fietspaden;
- parkeervoorzieningen;
- plantsoenen, groenstroken en overige aanplanten;
- tuinen;
- speelvoorzieningen en jongerenontmoetingsplaatsen (jop);
- water(lopen);
- beeldende kunstwerken;
- nutsvoorzieningen;
- waterhuishoudkundige voorzieningen;

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

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

- a. speelvoorzieningen uitsluitend in de vorm van speelplaatsen met de hierbij behorende voorzieningen met een oppervlakte niet groter dan 100 m<sup>2</sup> zijn toegestaan;
- b. ter plaatse van de aanduiding "groen" op de plankaart de gronden uitsluitend zijn bestemd voor plantsoenen, groenstroken en overige aanplanten, voet- en fietspaden, perceelsontsluitingen, speelvoorzieningen, water(lopen) en waterhuishoudkundige voorzieningen waaronder infiltratievoorzieningen, alsmede beeldende kunstwerken en nutsvoorzieningen;
- c. ter plaatse van de aanduiding "nutsvoorziening" op de plankaart, mogen de bestaande nutsvoorzieningen worden gehandhaafd en herbouwd;
- d. ter plaatse van de aanduiding "muziekkiosk" op de kaart een muziekkiosk is toegestaan;
- e. jongerenontmoetingsplaatsen (jop) aan het volgende dienen te voldoen:
  - deze uitsluitend mogen worden gesitueerd op minimaal 50 m afstand tot de dichtstbijzijnde woning;
  - de oppervlakte per voorziening maximaal 25 m<sup>2</sup> bedraagt;
  - de (nok) hoogte maximaal 3,75 m bedraagt.

## **10.2. Bouwen**

**10.2.1.** Bouwen is uitsluitend toegestaan ten dienste van de in artikel 10.1 omschreven doeleinden en met inachtneming van de volgende regels.

**10.2.2.** Ten aanzien van gebouwen geldt dat:

- a. de oppervlakte per gebouw maximaal 25 m<sup>2</sup> bedraagt en;
- b. de goothoogte en de (nok)hoogte maximaal 3 m bedragen;
- c. ter plaatse van de aanduiding muziekkiosk de (nok)hoogte van de muziekkiosk maximaal 7 m mag bedragen.

**10.2.3.** 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.

## **10.3. Ontheffing**

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen:

- a. van het bepaalde in artikel 10.1.1 onder a teneinde speelvoorzieningen in de vorm van speelplaatsen met de hierbij behorende voorzieningen met een oppervlakte groter dan 100 m<sup>2</sup> 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 10.1.1 onder b teneinde op de gronden met de aanduiding "groen" op de plankaart de overige in artikel 10.1 genoemde doeleinden toe te staan, met inachtneming van de volgende voorwaarden:
  - de ontheffing 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 11. WONEN (W)

### 11.1.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;
- HM                      meervoudige woningen;

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

**11.1.1.** Voorts geldt ten aanzien van de in artikel 11.1 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 m<sup>2</sup>;
  - 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 ontheffing als bedoeld in 11.3 onder a;
- c. het bestaande aantal woningen per bouwperceel mag niet worden vergroot.

## 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 regels.

**11.2.2.** 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, en aaneengebouwde 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

- g. 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

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

- a. deze voorts uitsluitend aan de voorgevel van het hoofdgebouw mogen worden gebouwd;
- b. de horizontale diepte maximaal 1,5 m bedraagt;
- c. de breedte maximaal 60 % bedraagt van de breedte van de voorgevel van het hoofdgebouw;
- d. 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;
- e. de gezamenlijke oppervlakte maximaal 8 m<sup>2</sup> bedraagt;
- f. de afstand tot het openbaar gebied minimaal 2 m bedraagt;
- g. 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 m<sup>2</sup> en een maximale (nok)hoogte van 1,5 m.

**11.2.4.** In afwijking van het bepaalde in 11.2.3 mogen aan- en/of uitbouwen vóór de voorgevelrooilijn tezamen met een overkapping/luifel worden opgericht, waarbij geldt dat:

- a. deze uitsluitend aan de voorgevel van het hoofdgebouw mogen worden gebouwd;
- b. de horizontale diepte maximaal 1,5 m bedraagt;
- c. de gezamenlijke breedte van aan- en/of uitbouwen en overkappingen/luifels maximaal 75 % bedraagt van de breedte van de voorgevel van het hoofdgebouw;
- d. 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;
- e. de gezamenlijke oppervlakte van aan- en/of uitbouwen maximaal 8 m<sup>2</sup> bedraagt;
- f. de oppervlakte van de overkapping/luifel maximaal 4 m<sup>2</sup> bedraagt;
- g. de oppervlakte van aan- en/of uitbouwen en overkapping/luifel gezamenlijk maximaal 10 m<sup>2</sup> bedraagt;
- h. de afstand tot het openbaar gebied minimaal 2 m bedraagt.

**11.2.5.** Voor aan- en/of uitbouwen alsmede bijgebouwen achter de voorgevelrooilijn geldt dat:

- a. deze binnen de bouwvlakken worden gebouwd, met dien verstande dat op bouwpercelen die groter zijn dan 1.000 m<sup>2</sup> de afstand tussen het hoofdgebouw en een vrijstaand bijgebouw maximaal 20 m mag bedragen;
- b. aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen minimaal 2,5 m achter de voorgevel en de lijn in het verlengde daarvan worden gebouwd;



- c. aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen tegen de achtergevel en één zijgevel van het hoofdgebouw mogen worden gebouwd;
- d. 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;
- e. in afwijking van het bepaalde onder d 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;
- f. 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;
- g. de gezamenlijke oppervlakte van aan- en/of uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen maximaal 60 m<sup>2</sup> per bouwperceel bedraagt, met dien verstande dat voor bouwpercelen die groter zijn dan 1.000 m<sup>2</sup> geldt, dat de gezamenlijke oppervlakte maximaal 75 m<sup>2</sup> per bouwperceel mag bedragen;
- h. de gezamenlijke oppervlakte van vrijstaande bijgebouwen maximaal 50 m<sup>2</sup> bedraagt;
- i. het bebouwingspercentage maximaal 50 bedraagt;
- j. de (nok)hoogte maximaal 4,5 m bedraagt;
- k. 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.

**11.2.6.** 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, 11.2.4, 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 m<sup>2</sup> mag bedragen.

**11.2.7.** In afwijking van het bepaalde in artikel 11.2.6 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 m<sup>2</sup> bedraagt;
- e. de gezamenlijke oppervlakte van de bouwwerken op het zij- en achtererf maximaal 50% van de oppervlakte van dat zij- en achtererf bedraagt.

### **11.3. Ontheffing**

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen:

- a. van het bepaalde in artikel 11.1.1 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 m<sup>2</sup>;
  - 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;
- b. van het bepaalde in artikel 11.2.2 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, monumentale en/of cultuurhistorische en archeologische waarden;
  - het woon- en leefklimaat mogen niet onevenredig worden aangetast;
  - voldaan wordt aan het bepaalde in de Wet geluidhinder
  - het bebouwingspercentage als bedoeld in artikel 11.2.5 onder i niet in het geding komt;
- c. van het bepaalde in artikel 11.2.5 onder a teneinde aan- en/of uitbouwen alsmede bijgebouwen buiten het bouwvlak te bouwen 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, monumentale 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 11.2.5 onder b, f, g, h, j en k;
- d. van het bepaalde in artikel 11.2.2 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 en de monumentale waarde van het gebouw; 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 11.2.2 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, HM	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
  - de monumentale waarde komt niet in het gedrang;
  - 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 11.2.5 onder g en i voor het toestaan van een gezamenlijke oppervlakte van aan- en/of uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen tot maximaal 75 m<sup>2</sup>, uitsluitend in verband met het gebruik van de aan- en/of uitbouw of het aangebouwde bijgebouw als afhankelijke woonruimte in verband waarmee tevens ontheffing als bedoeld in artikel 15.3 dient te worden verleend; of
- g. van het bepaalde in artikel 11.2.5 onder h en i voor het toestaan van een gezamenlijke oppervlakte van vrijstaande bijgebouwen bij woningen tot maximaal 75 m<sup>2</sup>, uitsluitend in verband met het gebruik van het vrijstaande bijgebouw als afhankelijke woonruimte in verband waarmee tevens ontheffing als bedoeld in artikel 15.3 dient te worden verleend.

#### 11.4. Wijziging

Burgemeester en wethouders kunnen met toepassing van artikel 3.6, lid 1 onder a van de Wet 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 12. ARCHEOLOGISCH WAARDEVOL GEBIED (DUBBELBESTEMMING)**

### **12.1. 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.

**12.1.1.** Voorts geldt ten aanzien van de in artikel 12.1 omschreven doeleinden dat ter plaatse van de aanduiding “archeologisch gebied (hoge waarde)” op de plankaart de gronden zijn bestemd voor archeologisch gebied (hoge waarde).

### **12.2. Bouwen**

Bouwen is uitsluitend toegestaan ten dienste van de in artikel 12.1 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 60m<sup>2</sup> behalve als de bouwlocatie is gelegen binnen een gebied met de aanduiding “archeologisch gebied (hoge waarde)”, in welk geval een oppervlak van 30 m<sup>2</sup> geldt.

### **12.3. Ontheffing**

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen van het bepaalde in 12.2 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 ontheffing kunnen in ieder geval de volgende regels 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.

**12.3.1.** Alvorens burgemeester en wethouders beslissen over een ontheffing als bedoeld artikel 12.3. winnen zij schriftelijk advies in bij de archeologisch deskundige omtrent de vraag of door het verlenen van de ontheffing geen onevenredige afbreuk wordt of kan worden gedaan aan de archeologische waarden, en of en zo ja welke voorwaarden dienen te worden gesteld.

**12.3.2.** Alvorens burgemeester en wethouders beslissen over een ontheffing als bedoeld in artikel 12.3, 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.

#### **12.4. Aanlegvergunning**

Het is verboden zonder of in afwijking van een aanlegvergunning op de in artikel 12.1 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 verharderen 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.

**12.4.1.** Het onder 12.4. 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 60m<sup>2</sup> tenzij de bouwlocatie is gelegen binnen een gebied met de aanduiding 'archeologisch gebied (hoge waarde)' ), in welk geval een oppervlak van 30m<sup>2</sup> 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 ontheffing op grond van het bepaalde in 12.3.

**12.4.2.** Alvorens burgemeester en wethouders beslissen over een aanlegvergunning als bedoeld in artikel 12.4, kunnen zij de voorwaarde stellen dat een rapport wordt overlegd waarin wordt aangetoond dat de aanwezige archeologische waarden niet onevenredig (kunnen) worden aangetast.

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

**12.5. 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.

## **12.6. Wijziging**

Burgemeester en wethouders kunnen met toepassing van artikel 3.6, lid 1 onder a van de Wet 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 13. WAARDEVOLLE BOMEN (DUBBELBESTEMMING)**

### **13.1. Doeleinden**

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.

### **13.2. Aanlegvergunning**

**13.2.1.** 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.

**13.2.2.** Het onder 13.2.1. 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.

De in 13.2.1. 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.

## **ARTIKEL 14. MOLENBESCHERMINGSZONE (DUBBELBESTEMMING)**

### **14.1. 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.

### **14.2. Bebouwingsregeling**

**14.2.1.** 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.

**14.2.2.** 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:

$$\text{maximale bouwhoogte} = \frac{X}{50} + 3$$

in welke formule voorstelt:

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

**14.2.3.** 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.

### **14.3. Ontheffing**

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen van het bepaalde in 14.2 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.

#### **14.4. Aanlegvergunning**

**14.4.1.** 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.

**14.4.2.** Het onder 14.4.1 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.

**14.4.3.** De onder 14.4.1 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.

## **HOOFDSTUK III. ALGEMENE REGELS**

### **ARTIKEL 15. SPECIFIEKE GEBRUIKSREGELS**

**15.1.** In aanvulling op het bepaalde van artikel 7.10 in de Wro wordt onder gebruik strijdig met de bestemming in ieder geval begrepen:

- a. het gebruik van aan- uit- of bijgebouwen bij woningen als afhankelijke woonruimte;
- b. een gebruik van gronden en bouwwerken voor een seksinrichting dan wel een escortbedrijf.

**15.2.** Burgemeester en wethouders verlenen ontheffing van het in artikel 15.1 gestelde verbod, indien strikte toepassing ervan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, die niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

**15.3.** Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen van het bepaalde in het plan voor het toestaan van het gebruik van aan- uit- of bijgebouwen bij woningen, als bedoeld in 15.1 onder a, 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.

**15.4.** Burgemeester en wethouders trekken de ontheffing als bedoeld in artikel 15.3 in, indien de ten tijde van het verlenen van de ontheffing bestaande noodzaak vanuit een oogpunt van mantelzorg niet meer aanwezig is.

### **ARTIKEL 16. BESTAANDE AFMETINGEN, AFSTANDEN EN PERCENTAGES**

**16.1.** 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 bouwregels in Hoofdstuk II van deze regels is voorgeschreven respectievelijk toegestaan, geldt die goothoogte,

(nok)hoogte, dakhelling, oppervlakte, inhoud en/of de afstand in afwijking daarvan als minimaal respectievelijk maximaal toegestaan.

**16.2.** 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 bouwregels in Hoofdstuk II van deze regels is voorgeschreven, geldt dat bebouwingspercentage in afwijking daarvan als maximaal toegestaan.

## **ARTIKEL 17. ALGEMENE ONTHEFFINGEN**

### **17.1. Ontheffing**

**17.1.1.** Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing 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 regels 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.

#### **17.1.2. Ontheffing meest doelmatige gebruik**

Burgemeester en wethouders verlenen ontheffing van het in 7.10 Wro vervatte verbod, indien strikte toepassing daarvan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik die niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

### **ARTIKEL 18. WIJZIGING TEN BEHOEVE VAN ANTENNEMASTEN**

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, met toepassing van artikel 3.6, lid 1 onder a van de Wet ruimtelijke ordening, 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 19. 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 20. ONDERGRONDS BOUWEN**

**20.1.** De regels inzake situering van bouwwerken als bedoeld in Hoofdstuk 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. de verticale diepte maximaal 5 m mag bedragen;
- c. in afwijking van het hierboven bepaalde onder a mag, waar geen bovengrondse bebouwing aanwezig is, maximaal 25 m<sup>2</sup> ondergronds worden gebouwd in aansluiting op de onder a bedoelde ondergrondse bebouwing.

### **20.2. Ontheffing**

**20.3.** Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in 20.1 onder a 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 m<sup>2</sup> 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.

## **ARTIKEL 21. PROCEDUREREGELS**

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



## **HOOFDSTUK IV. OVERGANGS- EN SLOTREGELS**

### **ARTIKEL 22. OVERGANGSRECHT**

#### **22.1. Overgangsrecht bouwwerken**

##### **22.1.1. Algemeen**

Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, danwel gebouwd kan worden krachtens een bouwvergunning, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,

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

##### **22.1.2. Ontheffing**

Burgemeester en wethouders kunnen eenmalig ontheffing verlenen van het bepaalde in 22.1.1 voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in 22.1.1 met maximaal 10 %.

##### **22.1.3. Uitzondering**

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

#### **22.2. Overgangsrecht gebruik**

##### **22.2.1. Algemeen**

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

##### **22.2.2. Strijdig gebruik**

Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in 22.2.1, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.

#### **22.2.3. Onderbroken gebruik**

Indien het gebruik, bedoeld in 22.2.1, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.

#### **22.2.4. Uitzondering**

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

### **ARTIKEL 23. SLOTREGEL**

Deze regels kunnen worden aangehaald als regels van het bestemmingsplan "Kern Alverna 2008" van de gemeente Wijchen.

# **GEMEENTE WIJCHEN**

**Kern Alverna 2008**

**Bijlage  
Staat van bedrijfsactiviteiten**

## Staat van bedrijfsactiviteiten

SBI-CODE	OMSCHRIJVING	CATEGORIE
-		
22		
22	UITGEVERIJEN, DRUKKERIJEN EN REPRODUKTIE VAN OPGENOMEN MEDIA	
2223	Grafische afwerking	1
223	Reproductiebedrijven opgenomen media	1
36		
36	VERVAARDIGING VAN MEUBELS EN OVERIGE GOEDEREN N.E.G.	
361	Meubelstoffeerderijen b.o. < 200 m2	1
50		
50	HANDEL/REPARATIE VAN AUTO'S, MOTORFIETSEN; BENZINESERVICESTATIONS	
5020.4	Autobeklederijen	1
52		
52	DETAILHANDEL EN REPARATIE T.B.V. PARTICULIEREN	
527	Reparatie t.b.v. particulieren (excl. auto's en motorfietsen)	1