

## INHOUD

BLZ

### PARAGRAAF I. INLEIDENDE BEPALINGEN 3

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

### PARAGRAAF II. BESTEMMINGSBEPALINGEN 14

Artikel 3.	Agrarisch – Landschapswaarden (A-L).....	14
Artikel 4.	Bedrijf (B).....	19
Artikel 5.	Bedrijventerrein (BT).....	21
Artikel 6.	Detailhandel (DH).....	25
Artikel 7.	Groen (G).....	28
Artikel 8.	Horeca (H).....	30
Artikel 9.	Kantoor (K).....	32
Artikel 10.	Maatschappelijk (M).....	33
Artikel 11.	Recreatie - Visvijvers (R-VI).....	35
Artikel 12.	Verkeer - Autoboxen (V-A).....	36
Artikel 13.	Verkeer - Verkeer en verblijf (V-V).....	37
Artikel 14.	Water (WA).....	39
Artikel 15.	Wonen (W).....	40
Artikel 16.	Woongebied - Uit te werken (WG-U).....	48
Artikel 17.	Archeologisch waardevol gebied (dubbelbestemming).....	50
Artikel 18.	Molenbeschermingszone (dubbelbestemming).....	54
Artikel 19.	Waardevolle bomen (dubbelbestemming).....	56
Artikel 20.	Waterstaatsdoeleinden (dubbelbestemming).....	57

### PARAGRAAF III. ALGEMENE BEPALINGEN 58

Artikel 21.	Algemene gebruiksbeeping.....	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 Kern Bergharen 2008 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 3 kaartbladen met tekeningnummers:
  - 02960200432-.s01
  - 02960200432-.s02
  - 02960200432-.s03met 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 gericht op het bedrijfsmatig voortbrengen van producten door middel van het houden van dieren en/of telen van gewassen
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. Besluit externe veiligheid inrichtingen  
Besluit van 27 mei 2004, houdende milieukwaliteitseisen voor externe veiligheid van inrichtingen milieubeheer;
19. 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;
20. bestemmingsgrens  
een op de plankaart aangegeven lijn, die de grens aanduidt van een bestemmingsvlak;
21. bestemmingsvlak  
een op de plankaart door bestemmingsgrenzen omsloten vlak, met behulp waarvan aan gronden één bepaalde bestemming is toegekend;
22. bestemmingsvlakdeel  
een gedeelte van een bestemmingsvlak dat geheel of gedeeltelijk wordt begrensd door een scheidingslijn;
23. begane grond(bouwlaag)  
de onderste bouwlaag van een gebouw, niet zijnde ondergrondse ruimten;
24. 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);
25. 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;

26. 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;
27. bouwperceel  
een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge deze voorschriften één bouwwerk of meerdere bij elkaar behorende bouwwerken zijn toegestaan;
28. bouwvlak  
een op de plankaart door bouwgrenzen omsloten vlak, waarmee gronden zijn aangegeven waarop ingevolge deze voorschriften bepaalde bouwwerken zijn toegestaan;
29. 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;
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 bepalingsmethoden 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. pompshop:  
een functie als geregistreerd onder SBI-code 505002, zoals deze geldt op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerp van dit plan;
47. 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;



48. risicovolle inrichting  
een inrichting zoals bedoeld in artikel 2, lid 1 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen;
49. 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;
50. 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;
51. staat van bedrijfsactiviteiten  
een als bijlage bij deze voorschriften behorende en daarvan onderdeel uitmakende lijst van bedrijven en instellingen;
52. volkstuint  
een stuk grond waarop sier-, kweek- en voedingsgewassen worden geteeld bij wijze van recreatie;
53. voorgevel  
de meest gezichtsbepalende gevel van een hoofdgebouw, doorgaans gekeerd naar de weg of het openbaar gebied;
54. voorgevelrooilijn  
een als zodanig op de plankaart aangegeven begrenzing van het bouwvlak, waarop de voorgevels van het hoofdgebouw zijn georiënteerd;
55. vrijstelling  
een vrijstelling als bedoeld in artikel 15, eerste lid onder a van de Wet op de Ruimtelijke Ordening;
56. 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;
57. 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;

58. 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;

59. wijziging

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

60. 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 een geschakelde woning wordt verstaan een woning, waarvan het hoofdgebouw door middel van een aan- uit- of aangebouwd bijgebouw met ander gebouw geschakeld is ("één-aan-één-koppeling") met het hoofdgebouw op het aangrenzende bouwperceel;
- 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;

61. Woningwet

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

62. 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;

63. 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

64. gebruiken

het doen gebruiken, laten gebruiken en in gebruik geven;

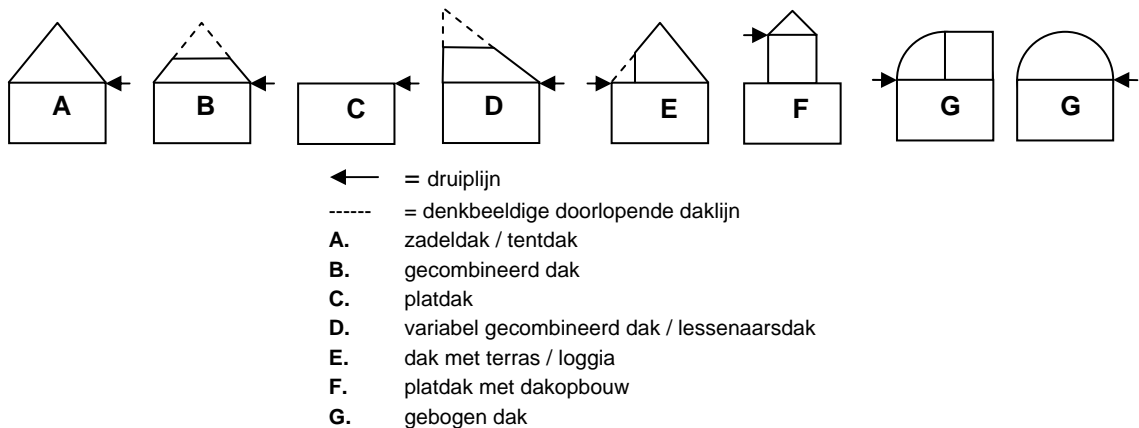
65. uitvoeren

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. AGRARISCH – LANDSCHAPSWAARDEN (A-L)

#### 3.1. Doeleinden

De op de plankaart voor “Agrarisch – Landschapswaarden (A-L)” aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- agrarisch grondgebruik en agrarische bedrijfsuitoefening;
- water;
- extensief recreatief medegebruik;
- onverharde paden en landwegen;
- instandhouding en ontwikkeling van landschappelijke waarden;
- instandhouding van aardkundige waarden;

een en ander met de daarbij behorende gebouwen, bouwwerken, geen gebouw zijnde, voorzieningen en (on)bebouwde gronden.

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

- a. bedrijfsgebouwen uitsluitend zijn toegestaan binnen het bouwvlak;
- b. bedrijfsgebouwen uitsluitend zijn toegestaan ten behoeve van de agrarische bedrijfsvoering, met uitzondering van agrarische nevenactiviteiten op grond van een vrijstelling als bedoeld in 3.3.1;
- c. per op de plankaart aangegeven bouwvlak maximaal één agrarisch bedrijf is toegestaan;
- d. detailhandel niet is toegestaan behoudens in ondergeschikte vorm in de verkoop van agrarische producten;
- e. een bedrijfswoning uitsluitend is toegestaan daar waar op de plankaart een aanduiding "(bw)" is aangegeven;
- f. ter plaatse van de aanduiding “gemeentelijk monument” de gronden tevens zijn bestemd voor de instandhouding van de hier aanwezige monumentale waarden;
- g. in afwijking van het bepaalde onder a mogen bestaande gebouwen, voor zover deze zijn gelegen buiten het bouwvlak, worden gehandhaafd.

## **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 voor de in artikel 3.1 omschreven doeleinden 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 de (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 (nok)hoogte;
- d. het op de kaart aangegeven bebouwingspercentage niet wordt overschreden; voor zover geen percentage is gegeven bedraagt dit 100.

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

- a. voor zover gelegen binnen het bouwvlak 3,50 m;
- b. voor overige bouwwerken, geen gebouw zijnde, waaronder terreinafscheidingen 2 m.

## **3.3. Vrijstelling**

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen:

**3.3.1.** van het bepaalde in 3.1.1 onder b teneinde niet-agrarische nevenactiviteiten bij een agrarisch bedrijf toe te staan met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. de nevenactiviteit mag betrekking hebben op:
  - recreatieve aspecten zoals het verstrekken van logies en ontbijtvoorzieningen (bed en breakfast), exposities, verhuur van fietsen, huifkarren e.d.;
  - zorgverlening;
  - een agrarisch hulp- of nevenbedrijf;
  - statische opslag;
- b. de nevenactiviteit dient plaats te vinden binnen de aanwezige gebouwen;
- c. de vloeroppervlakte van de bebouwing welke wordt aangewend voor de nevenactiviteit mag niet meer bedragen dan 25% van het bebouwd oppervlak tot een maximum van 350 m<sup>2</sup>;

- d. indien het betreft logies, zijn er - met inachtneming van het bepaalde onder c - per agrarisch bedrijf maximaal 4 kamers toegestaan ten behoeve van logies;
- e. de nevenactiviteit mag niet leiden tot een aantasting van de wezenlijke kenmerken en waarden van de omgeving;
- f. detailhandel is niet toegestaan behoudens in ondergeschikte vorm in de verkoop van agrarische producten;
- g. de verkeersaantrekkende werking dient te zijn afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie.

### **3.4. Aanlegvergunning**

Het is verboden zonder of in afwijking van een aanlegvergunning op de in artikel 3.1 bedoelde gronden, voor zover deze zijn gelegen buiten het bouwvlak, de volgende andere werken of werkzaamheden uit te voeren:

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

**3.4.1.** Het onder 3.4. vervatte verbod geldt niet:

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



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

**3.4.2.** Een aanlegvergunning als bedoeld in artikel 3.4 mag alleen worden verleend indien door de uitvoering de aanwezige landschaps- en aardkundige waarden niet onevenredig (kunnen) worden aangetast.

**3.4.3.** 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 landschaps- en aardkundige waarden, en welke voorwaarden dienen te worden gesteld.

**3.4.4.** Overtreding van het bepaalde in artikel 4.5, is een strafbaar feit als bedoeld in de zin van artikel 1a, sub 2° van de Wet op de economische delicten.

### **3.5. Wijzigingsbevoegdheid**

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

**3.5.1.** de in dit plan vervatte bestemming te wijzigen ten behoeve van de bestemming wonen, een en ander met inachtneming van de volgende voorwaarden:

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

- g. er bestaan geen bezwaren vanuit een verantwoorde stedenbouwkundige inrichting en vormgeving;
- h. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en de belangen van derden worden niet onevenredig geschaad;
- i. het woon- en leefklimaat mag niet onevenredig worden aangetast.

## **ARTIKEL 4. BEDRIJF (B)**

### **4.1. Doeleinden**

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

a. bedrijven in de subbestemming:

- (bbh) Biljarthandel;
- (bks) Kledingsorteerbeidrijf;
- (bmh) Machinehandel;
- (bta) Taxibedrijf;
- (bkw) Kwekerij;
- (bdp) Dierenpension;

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.

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

### **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 (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 m<sup>3</sup> bedraagt.

**4.2.3.** 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 3m.

### **4.3. Vrijstelling**

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in artikel 4.1 onder a, voor de vestiging van een bedrijf vermeld in de “staat van bedrijfsactiviteiten lijst 1” of een hieraan qua aard en uitstraling gelijkwaardig bedrijf, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. het bedrijf dient voor wat betreft de aard en omvang van de milieuhinder die het veroorzaakt, gelijk gesteld te kunnen worden aan een bedrijf behorende tot milieucategorie 1 of 2 van de “staat van bedrijfsactiviteiten lijst 1”;
- 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 5. BEDRIJVENTERREIN (BT)**

### **5.1. Doeleinden**

De op de plankaart voor "Bedrijventerrein (BT)" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- bedrijven;
- detailhandel;
- bedrijfswoningen;
- in- en uitritten;
- groenvoorzieningen;
- nutsvoorzieningen;

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

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

- a. bedrijven, behoudens vrijstelling, uitsluitend zijn toegestaan indien deze behoren tot de categorieën 1 t/m 3 uit de staat van bedrijfsactiviteiten lijst 1 en 2 (bijlage), met dien verstande dat:
  - op de gronden met de aanduiding "categorie 2" uitsluitend bedrijven in categorie 1 en 2 zijn toegestaan (lijst 1);
  - op de gronden met de aanduiding "staalconstructiebedrijf (categorie 4)" tevens een staalconstructiebedrijf is toegestaan;
- b. bedrijven welke vallen onder artikel 2.4. van Inrichtingen- en vergunningenbesluit milieubeheer alsmede risicovolle inrichtingen niet zijn toegestaan;
- c. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding "(bts)" (tankstation) op de plankaart een verkooppunt voor motorbrandstoffen met de hierbij behorende voorzieningen is toegestaan, met dien verstande dat:
  - verkoop van LPG is toegestaan met inachtneming van het in de bestemming "Groen" (Artikel 7) aangeduide "LPG vulpunt";
  - detailhandel ten behoeve van het tankstation is toegestaan met een maximaal winkelverkoopvloeroppervlak (w.v.o.) van 100 m<sup>2</sup>;
- d. kantoren enkel zijn toegestaan als onzelfstandig onderdeel van een ter plaatse aanwezig bedrijf;
- e. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding (bga) op de plankaart een garagebedrijf met showroom is toegestaan;
- f. detailhandel uitsluitend is toegestaan via een vrijstelling als bedoeld in 5.3 onder c, met dien verstande dat:
  - detailhandel tevens is toegestaan in de vorm van ondergeschikte detailhandel in ter plaatse vervaardigde of bewerkte producten;
  - detailhandel is toegestaan ten dienste van autobedrijven als bedoeld onder e en het tankstation als bedoeld onder c;

- g. buitenopslag uitsluitend ten dienste van de bedrijfsvoering is toegestaan binnen het bouwvlak tot een maximale hoogte van 6m;
- h. bedrijfswoningen zijn toegestaan, daar waar op de plankaart een aanduiding "(bw)" is aangegeven, met dien verstande dat per aangegeven aanduiding maximaal één bedrijfswoning is toegestaan;
- i. elk bedrijf op eigen erf dient te voorzien in zijn parkeerbehoefte;
- j. windturbines niet zijn toegestaan.

## **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 bedrijfsgebouwen geldt dat:

- a. de afstand tussen gebouwen en tenminste één van de zijdelingse perceelsgrenzen minimaal 3 m dient te bedragen;
- b. de goothoogte en de (nok)hoogte maximaal de op de plankaart aangegeven goothoogte respectievelijk (nok)hoogte bedraagt, met dien verstande dat de goothoogte van gebouwen gelegen binnen een afstand van 10 m uit de bestemming "Groen" (Artikel 7) maximaal 5 m bedraagt;
- c. het op de kaart aangegeven bebouwingspercentage niet wordt overschreden; voor zover geen percentage is gegeven bedraagt dit 100.

**5.2.3.** Ten aanzien van bedrijfswoningen geldt dat:

- a. de inhoud niet meer dan 600 m<sup>3</sup> bedraagt;
- b. de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens minimaal 3 m bedraagt;
- c. de goot- en de (nok)hoogte maximaal respectievelijk 4 en 9 m bedragen;
- d. de dakhelling tenminste 20° en ten hoogste 45° dient te bedragen, met dien verstande dat voor 40 % van de bebouwde oppervlakte van de woning de minimale dakhelling niet van toepassing is;
- e. de gezamenlijke oppervlakte van bij de bedrijfswoning behorende bijgebouwen, overkappingen, aanbouwen en uitbouwen niet meer dan 60 m<sup>2</sup> mag bedragen;
- f. de goot- en (nok)hoogte van bijgebouwen ten dienste van het wonen maximaal respectievelijk 3 en 4,5 m bedragen;
- g. bijgebouwen tenminste 4,5 m achter het verlengde van de voorgevel van de bedrijfswoning dienen te worden gebouwd.

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

- a. voor terreinafscheidingen 2 m;

- b. in afwijking van het onder a bepaalde de hoogte van terreinafscheidingen bij bedrijfswoningen vóór of in het verlengde van de voorgevel van de bedrijfswoning maximaal 1 m bedraagt;
- c. voor overige bouwwerken, geen gebouw zijnde, voor zover gelegen binnen het bouwvlak 12 m met dien verstande dat vrijstaande reclame-uitingen uitsluitend via vrijstelling zijn toegestaan.

### 5.3. Vrijstelling

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen:

- a. van het bepaalde in artikel 5.1.1 onder a, voor de vestiging van een bedrijf dat niet is vermeld in de “staat van bedrijfsactiviteiten lijst 1 en 2”, 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 t/m 3 van de “staat van bedrijfsactiviteiten lijst 1 en 2”;
  - de aard en de activiteiten van het bedrijf leiden ook overigens niet tot een onevenredige inbreuk op het woon- en leefklimaat in de omgeving;
- b. van het bepaalde in artikel 5.1.1 onder b voor de vestiging van risicovolle inrichtingen, met inachtneming van de volgende voorwaarden:
  - voldaan wordt aan de wettelijke normen met betrekking tot de externe veiligheid;
  - hierover advies wordt ingewonnen bij een terzake deskundige;
- c. van het bepaalde in artikel 5.1.1 onder f ten behoeve van het bebouwen en gebruiken van de in 5.1 bedoelde gronden door detailhandelsbedrijven, waarvan redelijkerwijs mag worden aangenomen dat deze gezien de omvang en de aard van de goederen, zoals auto's en boten, niet elders passen in de kern van Bergharen, met inachtneming van de volgende voorwaarden:
  - voldoende parkeervoorzieningen op eigen terrein worden gerealiseerd;
  - de vestiging van een dergelijke perifere detailhandel niet mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van het voorzieningenniveau binnen het verzorgingsgebied in Wijchen;
- d. van het bepaalde in 5.2.2 a teneinde gebouwen op een kleinere afstand tot de zijdelingse perceelsgrens toe te staan dan wel te bouwen in de zijdelingse perceelsgrens, met dien verstande dat de brandveiligheid niet in het geding mag zijn. Hiertoe dient de commandant van de regionale brandweer gehoord te worden;
- e. van het bepaalde in artikel 5.2.4 onder a, voor het toestaan van hogere terreinafscheidingen tot een maximum van 3 m, met inachtneming van de volgende voorwaarden:
  - de noodzaak hiertoe bestaat uit het oogpunt van een doelmatige bedrijfsvoering van het op het betreffende perceel gevestigde bedrijf;

- de terreinafscheiding vanaf 1 m hoogte voor 90% uit een open constructie bestaat;
  - de terreinafscheiding niet leidt tot een onevenredige aantasting van het gebruik op aangrenzende gronden;
  - terreinafscheidingen die op de gezamenlijke perceelsgrens met een openbaar gebied zijn gebouwd vanaf 1 m hoogte voor 90% uit een open constructie dienen te bestaan;
- f. van het bepaalde in artikel 5.2.4 onder c voor het oprichten van een reclamezuil met een maximale hoogte van 10 m en een maximale aanduidingsoppervlakte van 6 m<sup>2</sup>, met inachtneming van de volgende voorwaarden:
- maximaal 3 van deze reclame-uitingen binnen de bestemming zijn toegestaan;
  - hierdoor geen onevenredige beschaduwing, lichthinder of uitzichtbeperking ontstaat van of op aangrenzende gronden.



## **ARTIKEL 6. DETAILHANDEL (DH)**

### **6.1. 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.

**6.1.1.** Voorts geldt ten aanzien van de in artikel 6.1 omschreven doeleinden dat:

- a. wonen uitsluitend is toegestaan ter plaatse van de aanduiding "(wb)" op de plankaart, met dien verstande dat per aangegeven aanduiding maximaal één bedrijfswoning is toegestaan;
- b. detailhandel, zakelijke dienstverlening, uitsluitend zijn toegestaan in de begane groundbouwlaag;
- c. 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;
- d. aan huis verbonden (bedrijfs)activiteiten niet zijn 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 6.1 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;
- d. de inhoud van bedrijfswoningen niet meer dan 600 m<sup>3</sup> bedraagt.

### **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 gebouwen zijnde 3m.

## **6.3. Vrijstelling**

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van:

- a. 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:
  - 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
- a. het bepaalde in artikel 6.2.2 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.

## **ARTIKEL 7. GROEN (G)**

### **7.1. Doeleinden**

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

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

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

**7.1.1.** Voorts geldt ten aanzien van de in artikel 7.1 omschreven doeleinden dat:

- a. ter plaatse van de aanduiding "bos" de gronden primair zijn bestemd voor de instandhouding van bos;
- b. ter plaatse van de aanduiding "LPG vulpunt" op de kaart een LPG vulpunt is toegestaan;
- c. ter plaatse van de aanduiding "muziekkiosk" op de kaart een muziekkiosk is toegestaan;
- 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. ter plaatse van de aanduiding "nutsvoorziening" op de plankaart de bestaande nutsvoorzieningen mogen worden gehandhaafd.

## **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 de oppervlakte per gebouw maximaal 25 m<sup>2</sup> bedraagt en de goothoogte en de (nok)hoogte maximaal 3 m bedragen.

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

- a. de hoogte van de op de kaart aangeduide muziekkiosk (mk) maximaal 5 m bedraagt;
- b. voor overige bouwwerken, geen gebouw zijnde, met uitzondering van speeltoestellen en beeldende kunstwerken, de hoogte maximaal 2 m bedraagt.

**7.2.4.** De toepasbaarheid van artikel 17 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening is uitgesloten voor zover het gronden betreft met aanduidingen "bos" als bedoeld in artikel 7.1.1 onder a.

## **7.3. Vrijstelling**

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in artikel 7.1.1 onder e, en f, teneinde respectievelijk speelvoorzieningen in de vorm van speelplaatsen en sport-/c.q. trapvelden met de hierbij behorende voorzieningen met een oppervlakte groter dan 100 m<sup>2</sup> en hondenuitlaatplaatsen toe te staan op een locatie die niet overeenkomstig is aangeduid op de plankaart, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. de verkeersveiligheid mag niet in het gedrang komen;
- b. een onevenredige toename van de aantasting van het woon- en leefklimaat is niet toegestaan.

## **ARTIKEL 8. HORECA (H)**

### **8.1. 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);
    - (h3) (horecabedrijven in de categorie 1 t/m 3);
  - 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. kantoorruimte ten behoeve van en zelfstandig kantoor ter plaatse van de aanduiding kantoor (k) op de plankaart met een maximale oppervlakte van 170 m<sup>2</sup>;
- 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. 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. horecabedrijven en kantoorruimte uitsluitend op de begane grond(bouwlaag) zijn toegestaan.

### **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 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.

**8.2.3.** 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 3m.

## **ARTIKEL 9. KANTOOR (K)**

### **9.1. Doeleinden**

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

- a. kantoren;
  - b. maatschappelijke doeleinden;
  - c. maatschappelijke en zakelijke dienstverlening;
- 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. 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.

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



## **ARTIKEL 10. MAATSCHAPPELIJK (M)**

### **10.1.Doeleinden**

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

- maatschappelijke doeleinden;
- maatschappelijke dienstverlening;
- bedrijfswoningen behorende bij ter plaatse gevestigde functies, 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.

**10.1.1.** Voorts geldt ten aanzien van de in artikel 10.1 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" en "rijksmonument" de gronden tevens zijn bestemd voor de instandhouding van de hier aanwezige monumentale waarden.

### **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 bepalingen.

**10.2.2.** 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 aanduidingen "rijksmonument" en "gemeentelijk monument" de goothoogte en de (nok)hoogte van deze gebouwen niet meer mag bedragen dan op het moment van ter visie legging van het ontwerp van dit plan bestaande goothoogte en de (nok)hoogte;
- a. het op de kaart aangegeven bebouwingspercentage niet wordt overschreden; voor zover geen percentage is gegeven bedraagt dit 100.

**10.2.3.** 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/of vlaggenmasten 9 m;
- c. voor overige niet eerder genoemde bouwwerken geen gebouw zijnde 3 m.

### **10.3. Vrijstelling**

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in artikel 10.2.2 onder a teneinde buiten het bouwvlak fietsenstallingen en materiaalbergingen op te richten, met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. de voorziening aantoonbaar noodzakelijk in verband met het functioneren van de ter plaatse gevestigde maatschappelijke functie;
- b. goothoogte bedraagt niet meer dan 2,5 m;
- c. de (nok)hoogte bedraagt niet meer dan 3,5 m;
- d. de bebouwde oppervlakte bedraagt niet meer dan 20 m<sup>2</sup> per gebouw;
- e. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en de belangen van derden mogen niet onevenredig worden geschaad;
- f. de verkeersveiligheid mag niet in het gedrang komen.

## **ARTIKEL 11. RECREATIE - VISVIJVERS (R-VI)**

### **11.1.Doeleinden**

De op de plankaart voor "Recreatie - Visvijvers (R-VI)" aangewezen gronden zijn bestemd voor recreatieve visvijvers een en ander met de daarbij bijbehorende bouwwerken, voorzieningen en (on)bebouwde gronden.

### **11.2.Bouwen**

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

**11.2.1.** 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.

**11.2.2.** 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 lichten/of vlaggenmasten 9 m;
- c. voor overige niet eerder genoemde bouwwerken geen gebouw zijnde 3 m.

## **ARTIKEL 12. VERKEER - AUTOBOXEN (V-A)**

### **12.1.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.

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

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

## **ARTIKEL 13. VERKEER - VERKEER EN VERBLIJF (V-V)**

### **13.1. 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;
- water(lopen);
- beeldende kunstwerken;
- nutsvoorzieningen
- waterhuishoudkundige voorzieningen;

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

**13.1.1.** Voorts geldt ten aanzien van de in artikel 13.1 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, beeldende kunstwerken en nutsvoorzieningen, alsmede voor tuinen.

### **13.2. Bouwen**

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

**13.2.2.** 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.

**13.2.3.** 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;

### **13.3. Vrijstelling**

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen:

- a. van het bepaalde in artikel 13.1.1 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 13.1.1 onder b teneinde op de gronden met de aanduiding "groen" op de plankaart de overige in artikel 13.1 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 14. WATER (WA)**

### **14.1. 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.

### **14.2. Bouwen**

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

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

## ARTIKEL 15. WONEN (W)

### 15.1.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;

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

**15.1.1.** Voorts geldt ten aanzien van de in artikel 15.1 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 vrijstelling als bedoeld in 15.3. onder a;
- c. 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;
- d. ter plaatse van de aanduiding "bijgebouwen toegestaan" zijn bijgebouwen toegestaan;
- e. het bestaande aantal woningen per bouwperceel mag niet worden vergroot;



- f. ter plaatse van de aanduiding “gemeentelijk monument” en “rijksmonument” de gronden tevens zijn bestemd voor de instandhouding van de hier aanwezige monumentale waarden.

## 15.2. Bouwen

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

**15.2.2.** 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

met dien verstande dat ter plaatse van de aanduidingen “rijksmonument” en “gemeentelijk monument” de goothoogte en de (nok)hoogte van deze gebouwen niet meer mag bedragen dan op het moment van ter visie legging van het ontwerp van dit plan bestaande goothoogte en de (nok)hoogte;

- 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

met dien verstande dat ter plaatse van de aanduidingen “rijksmonument” en “gemeentelijk monument” de breedte van de voorgevel van deze gebouwen niet meer mag bedragen dan op het moment van ter visie legging van het ontwerp van dit plan bestaande gevelbreedte.

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

- a. deze niet zijn toegestaan ter plaatse van de aanduidingen “rijksmonument” en “gemeentelijk monument”;
- b. deze voorts 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 m<sup>2</sup> bedraagt;
- g. de afstand tot het openbaar gebied minimaal 2 m bedraagt;
- h. in afwijking van het bovenstaande, behoudens het bepaalde onder a, 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 hoogte van 1,5 m.

**15.2.4.** In afwijking van het bepaalde in 15.2.3 mogen aan- en/of uitbouwen vóór de voorgevelrooilijn tezamen met een overkapping/luifel worden opgericht, waarbij geldt dat:

- a. deze niet zijn toegestaan ter plaatse van de aanduidingen “rijksmonument” en “gemeentelijk monument”;
- 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 m<sup>2</sup> bedraagt;
- g. de oppervlakte van de overkapping/luifel maximaal 4 m<sup>2</sup> bedraagt;
- h. de oppervlakte van aan- en/of uitbouwen en overkapping/luifel gezamenlijk maximaal 10 m<sup>2</sup> bedraagt;
- i. de afstand tot het openbaar gebied minimaal 2 m bedraagt.

**15.2.5.** Voor bijgebouwen binnen het op de plankaart met “bijgebouwen toegestaan” aangeduide gebied geldt dat:

- a. de (nok)hoogte maximaal 4,5 m bedraagt;
- b. de goothoogte maximaal 3 m bedraagt.

**15.2.6.** 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.

**15.2.7.** 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 terreinafscheidings 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 terreinafscheidings, 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, 15.2.4, 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.

**15.2.8.** In afwijking van het bepaalde in artikel 15.2.7 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.

### **15.3. Vrijstelling**

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen:

- a. van het bepaalde in artikel 15.1.1 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 15.2.2 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 15.2.6 onder i niet in het geding komt;
- c. van het bepaalde in artikel 15.2.6 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 15.2.6 onder b, f, g, h, j, k;
- d. van het bepaalde in artikel 15.2.2 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 15.2.2 onder f teneinde de goot- en/of de (nok)hoogte van het hoofdgebouw te vergroten met het hieronder gegeven percentage voor de betreffende categorie:

<b>Categorie</b>	<b>Vergroting van de goothoogte met maximaal</b>	<b>Vergroting van de (nok)hoogte met maximaal</b>
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 15.2.6 onder g 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 vrijstelling als bedoeld in artikel 21.5 dient te worden verleend; of
- g. van het bepaalde in artikel 15.2.6 onder h 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 vrijstelling als bedoeld in artikel 21.5 dient te worden verleend.

#### **15.4. 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 16. WOONGEBIED - UIT TE WERKEN (WG-U)**

### **16.1. Doeleinden**

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

- wonen;
- verkeers- en verblijfsdoeleinden;
- groen- en speelvoorzieningen;
- parkeervoorzieningen;
- geluidwerende voorzieningen;
- waterhuishoudkundige voorzieningen en water(lopen);

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

### **16.2. Uitwerkingsregels**

Burgemeester en wethouders werken de in artikel 16.1 omschreven bestemmingen uit in een uitwerkingsplan met inachtneming van de volgende stedenbouwkundige kwalitatieve randvoorwaarden en uitwerkingsregels.

- a. binnen het gebied is naast de vestiging van grondgebonden woningen de realisatie van appartementenwoningen mogelijk;
  - b. rekening dient te worden gehouden met de voor Bergharen kenmerkende kleinschaligheid en het karakter van de woonbuurt dit betekent dat appartementengebouwen maximaal mogen bestaan uit twee bouwlagen met een extra woonlaag in de kap;
  - c. het karakter van de Wijksestraat dient behouden te blijven;
  - d. de ontsluiting van nieuwe woonpercelen vindt plaats vanuit de woonbuurt;
- a. binnen de bestemming mogen maximaal 40 woningen worden gerealiseerd;
  - b. voor het bouwen van gebouwen geldt dat:
    - hoofdgebouwen uit ten hoogste twee bouwlagen met een kap mogen bestaan, met dien verstande dat appartementengebouwen mogen worden geplaatst op een plintlaag indien inpandig wordt geparkeerd;
    - de dakhelling ten minste 30° en ten hoogste 45° mag te bedragen;
    - voorts ten aanzien van woningen en aan- en/of uitbouwen alsmede bijgebouwen bij woningen in principe dient te worden aangesloten bij de maatvoeringseisen in Artikel 15 "Wonen (W)";
    - ten aanzien van de maatvoering en situering van bouwwerken en het bebouwingspercentage nadere voorwaarden kunnen worden gesteld;



- c. voorzien moet worden in voldoende parkeergelegenheid voor de te realiseren functie;
- 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.

### **16.3. Voorlopig bouwverbod**

Indien en zolang een uitwerkingsplan als bedoeld in artikel 16.2 nog niet van kracht is geworden, mag op de in artikel 16.1 bedoelde gronden niet worden gebouwd.

### **16.4. Vrijstelling**

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in artikel 16.3, mits van Gedeputeerde Staten vooraf een verklaring van geen bezwaar is ontvangen.

## **ARTIKEL 17. ARCHEOLOGISCH WAARDEVOL GEBIED (DUBBELBESTEMMING)**

### **17.1. 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.

**17.1.1.** Voorts geldt ten aanzien van de in artikel 17.1 omschreven doeleinden dat ter plaatse van de aanduiding “archeologisch gebied (hoge waarde)” op de plankaart de gronden zijn bestemd voor archeologisch gebied (hoge waarde).

### **17.2. Bouwen**

Bouwen is uitsluitend toegestaan ten dienste van de in artikel 17.1 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 30m<sup>2</sup> geldt.

### **17.3. Vrijstelling**

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in 17.2 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.

**17.3.1.** Alvorens burgemeester en wethouders beslissen over een vrijstelling als bedoeld artikel 17.3. 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.

**17.3.2.** Alvorens burgemeester en wethouders beslissen over een vrijstelling als bedoeld in artikel 17.3, 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.

#### **17.4. Aanlegvergunning**

Het is verboden zonder of in afwijking van een aanlegvergunning op de in artikel 17.1 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.

**17.4.1.** Het onder 17.4. 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 vrijstelling op grond van het bepaalde in 17.3.

**17.4.2.** Alvorens burgemeester en wethouders beslissen over een aanlegvergunning als bedoeld in artikel 17.4, kunnen zij de voorwaarde stellen dat een rapport wordt overlegd waarin wordt aangetoond dat de aanwezige archeologische waarden niet onevenredig (kunnen) worden aangetast.

**17.4.3.** 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.

**17.4.4.** Overtreding van het bepaalde in artikel 17.4 is een strafbaar feit als bedoeld in de zin van artikel 1a, sub 2° van de Wet op de economische delicten.

#### **17.5. 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.

#### **17.6. 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 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 verlenen 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 15 en gebouwen als bedoeld in Artikel 3, als afhankelijke woonruimte, mits:

- a. een dergelijke bewoning noodzakelijk is vanuit een oogpunt van mantelzorg;
- b. de oppervlakte per woonruimte maximaal 75 m<sup>2</sup> bedraagt;

- c. 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 25m<sup>2</sup> 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 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.

## 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 zes 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 "Kern Bergharen 2008" van de gemeente Wijchen.