

## Artikel x: Kantoor

### x.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Kantoor' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bedrijfsgebouwen, waaronder overkappingen, ten behoeve van een kantoor;
- b. bedrijfswoningen, bijgebouwen bij bedrijfswoningen al dan niet in combinatie met ruimte voor een aan-huis-verbonden beroep;

met daaraan ondergeschikt:

- c. wegen en paden;
- d. water;

met de daarbijbehorende:

- e. tuinen, erven en terreinen;
- f. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

### x.2 Bouwregels

#### x.2.1 Gebouwen en overkappingen

Voor het bouwen van gebouwen en overkappingen gelden de volgende regels:

- a. per bestemmingsvlak mogen uitsluitend gebouwen en overkappingen ten behoeve van het ter plaatse gevestigde kantoor worden gebouwd;
- b. het aantal bedrijfswoningen zal ten hoogste één per bouwperceel bedragen;
- c. de gezamenlijke oppervlakte van de bedrijfsgebouwen en overkappingen zal niet meer bedragen dan 60% van de oppervlakte van het bestemmingsvlak ten tijde van de toegepaste wijziging naar deze bestemming;
- d. de bedrijfsgebouwen, bijgebouwen en overkappingen zullen tenminste 2,00 m achter de naar de weg(en) gekeerde gevel(s) van de bedrijfswoning dan wel het verlengde daarvan worden gebouwd;
- e. de maatvoering van een gebouw of een overkapping zal voorts voldoen aan de eisen die in het volgende bouwschema zijn gesteld:

| Functie van een gebouw                                                | Maximale oppervlakte |                   | Goothoogte in m | Dakhelling in ° |      | Bouwhoogte in m |
|-----------------------------------------------------------------------|----------------------|-------------------|-----------------|-----------------|------|-----------------|
|                                                                       | per gebouw           | gezamenlijk       |                 | min.            | max. |                 |
| Bedrijfsgebouw of overkapping                                         | -                    | -                 | 5,00            | 15              | 60   | 8,00            |
| Bedrijfswoning                                                        | 150 m <sup>2</sup>   | -                 | 4,00            | 30              | 60   | 8,00            |
| Aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bij de bedrijfswoning | -                    | 75 m <sup>2</sup> | 4,00            | -               | 60   | 8,00            |

#### x.2.2 Overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen zal ten hoogste 1,00 m bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen achter de voorgevel van de bedrijfswoning(en) of de bedrijfsgebouw(en) ten hoogste 2,00 m zal bedragen;
- b. de bouwhoogte van de overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zal ten hoogste 10,00 m bedragen.

### **x.3 Ontheffing van de bouwregels**

#### *x.3.1 Vergroten goothoogte bedrijfswoningen*

Burgemeester en Wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in lid x.2.1. onder e en toestaan dat de goothoogte van de bedrijfswoningen wordt vergroot tot ten hoogste 6,50 m, mits:

- geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de landschappelijke waarden, het bebouwingsbeeld, en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

### **x.4 Specifieke gebruiksregels**

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

- a. het gebruik van de gronden en bouwwerken voor detailhandel;
- b. het gebruik van de gronden en bouwwerken voor verblijfsrecreatieve doeleinden;
- c. het splitsen van een bedrijfswoning zodanig dat er meer dan één woning ontstaat;
- d. het gebruik van bedrijfswoningen in combinatie met een aan-huis-verbonden beroep zodanig dat de beroepsvloeroppervlakte:
  - 1. meer bedraagt dan 30% van de vloeroppervlakte van de begane grond van het hoofdgebouw, inclusief de aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen op het bouwperceel;
  - 2. meer bedraagt dan 50 m<sup>2</sup>;
- e. het gebruik van vrijstaande bijgebouwen voor bewoning of de uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep.

### **x.5 Ontheffing van de gebruiksregels**

#### *x.5.1. Productiegebonden detailhandel*

Burgemeester en Wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in lid x.4. onder a en toestaan dat de gronden en gebouwen worden gebruikt voor de uitoefening van productiegebonden detailhandel, mits:

- a. de bruto verkoopvloeroppervlakte ten hoogste 10% van de gezamenlijke oppervlakte aan bedrijfsgebouwen, met een maximum van 50 m<sup>2</sup>, mag bedragen;
- b. de functie vanuit de bestaande bebouwing moet worden uitgeoefend;
- c. er sprake is van verkoop van ter plaatse bereide, verwerkte en/of toegepaste producten met een lokaal verzorgingsgebied;
- d. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de woonsituatie, de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

#### *x.5.2. Logiesverstrekking*

Burgemeester en Wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in lid x.4. onder b en toestaan dat de gronden en bouwwerken in combinatie met het wonen worden gebruikt voor logiesverstrekking ten behoeve van recreatieve bewoning, mits:

- a. de gezamenlijke logiesvloeroppervlakte niet meer bedraagt dan 30% van de vloeroppervlakte van de begane grond van het hoofdgebouw, inclusief de aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen op het bouwperceel, met een maximum van 50 m<sup>2</sup>;
- b. de ruimtes voor logiesverstrekking in het hoofdgebouw worden ondergebracht;
- c. de logiesverstrekking gekoppeld is aan het gebruik van een hoofdgebouw en daaraan ondergeschikt is;
- d. er voldoende gelegenheid is voor het parkeren;
- e. er geen sprake is van onevenredige schade voor de aangrenzende (agrarische) bedrijven, in die zin dat de bedrijven in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt;
- f. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de woonsituatie, de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

#### *x.5.3. Mantelzorg*

Burgemeester en Wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in lid x.4. onder e en toestaan dat een vrijstaand bijgebouw wordt gebruikt voor bewoning, mits:

- a. de bewoning van een bijgebouw uitsluitend plaatsvindt vanuit een oogpunt van mantelzorg;
- b. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de in geding zijnde belangen waaronder die van omwonenden en (agrarische) bedrijven;
- c. de oppervlakte van de afhankelijke woonruimte per bestemmingsvlak niet meer bedraagt dan 80 m<sup>2</sup>.

#### *x.5.4. Paardrijdbakken*

Burgemeester en Wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in lid x.4. onder f en toestaan dat gronden, voorzover gelegen binnen het bestemmingsvlak, worden gebruikt voor de aanleg van een paardrijdbak, mits:

- a. de paardrijdbak zoveel mogelijk uit het zicht van de openbare weg wordt gesitueerd en goed landschappelijk wordt ingepast;
- b. er vanwege de paardrijdbak geen hinder (geur, geluid, licht en stof) wordt veroorzaakt voor nabijgelegen woningen van derden (minimale afstand 50 m tot de woonbestemmingsgrens).

### **x.6 Wijzigingsbevoegdheid**

#### *x.6.1 Wijziging naar wonen ten behoeve van functieverandering*

Burgemeester en Wethouders kunnen het plan wijzigen in dié zin dat de bestemming 'Kantoor' wordt gewijzigd in de bestemming 'Wonen', mits:

- a. na toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid de regels van artikel 24 van overeenkomstige toepassing zijn;
- b. de kantooractiviteiten ter plaatse zijn beëindigd
- c. er geen sprake is van onevenredige schade voor de aangrenzende (agrarische) bedrijven, in die zin dat de bedrijven in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt;
- d. de woonfunctie ondergebracht wordt in de voormalige bedrijfswoning, dan wel een aanwezig voormalig boerderijpand;
- e. een aanwezig voormalig boerderijpand of andere beeldbepalende bouwvorm als landschappelijk waardevolle verschijningsvorm worden gehandhaafd;
- f. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie, de woonsituatie en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.