

DEEL II REGELS

INHOUDSOPGAVE

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel A Begrippen
Artikel B Toepassingsbereik

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel C Wijzigingsregels

Hoofdstuk 3 Slotregels

Artikel D Titel

BIJLAGEN Gewijzigde bestemmingsregels bestemmingsplan Oranje Nassau na
 inwerkingtreding eerste herziening bestemmingsplan Oranje Nassau

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel A Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1. plan

het bestemmingsplan eerste herziening bestemmingsplan Oranje Nassau van de gemeente Oegstgeest;

2. plankaart

de plankaart van het bestemmingsplan eerste herziening bestemmingsplan Oranje Nassau van de gemeente Oegstgeest;

Artikel B Toepassingsbereik

1. regels

Deze eerste herziening behelst de in artikel C beschreven regels behorende bij het bestemmingsplan Oranje Nassau. Voor het overige blijven de voorschriften en de bijlagen behorende bij de regels van het bestemmingsplan Oranje Nassau ongewijzigd en onverminderd van toepassing.

2. plankaart

De plankaart 1a en 1b van het bestemmingsplan Oranje Nassau worden gedeeltelijk herzien, zoals weergegeven op de bij dit plan behorende plankaart. Plankaart 2 behorende bij de regels van het bestemmingsplan Oranje Nassau blijft ongewijzigd en onverminderd van toepassing. De ongewijzigde delen van plankaart 1a en 1b blijven eveneens onverminderd van toepassing.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel C Wijzigingsregels

De regels van het bestemmingsplan Oranje Nassau worden als volgt gewijzigd:

Artikel 1. Begrippen

1. In artikel 1 wordt een omschrijving van het begrip 'bed & breakfast' toegevoegd als onderdeel 11a. dat luidt als volgt:
11a. bed & breakfast:
Het bedrijfsmatig en op kleine schaal tegen betaling aanbieden van logies/overnachting in een daarvoor geschikte woning (hoofd- of bijgebouw) gericht op het bieden van de mogelijkheid tot een toeristisch en kortdurend verblijf van personen die elders hun hoofdverblijf hebben, waarbij geldt dat het recreatieve verblijf ondergeschikt aan de woonfunctie plaatsvindt. Deze voorziening is niet bedoeld voor het laten overnachten van tijdelijke arbeiders of seizoensarbeiders dan wel voor permanente kamerverhuur.
2. In artikel 1 wordt een omschrijving van het begrip 'bouwwerken geen gebouwen zijnde' toegevoegd als onderdeel 27a dat luidt als volgt:
27a. bouwwerken geen gebouwen zijnde:
Elk bouwwerk, geen gebouw en geen overkapping zijnde.
3. In artikel 1 wordt een omschrijving van het begrip 'evenement' toegevoegd als onderdeel 36a. dat luidt als volgt:
36a. evenement:
Elke voor publiek toegankelijke verrichting van vermaak welke plaats vindt buiten een inrichting, hetzij incidenteel, hetzij terugkerend, met een maximaal aantal dagen van 3 inclusief op- en afbouwtijd.
4. In artikel 1 wordt een omschrijving van het begrip 'horecaterras' toegevoegd als onderdeel 41a. dat luidt als volgt:
41a. horecaterras:
Een in de onmiddellijke omgeving en een buiten de besloten ruimte van de inrichting liggend deel van het horecabedrijf waar sta- of zitgelegenheid kan worden geboden en waar tegen vergoeding dranken kunnen worden geschonken en/of spijsen voor directe consumptie kunnen worden bereid of verstrekt.
5. In artikel 1 wordt een omschrijving van het begrip 'maatschappelijke voorzieningen' toegevoegd als onderdeel 43a. dat luidt als volgt:
43a. maatschappelijke voorzieningen:
Voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening en medische, sociale, culturele, religieuze, educatieve diensten en daarmee gelijk te stellen instellingen welke zijn weer gegeven in de Staat van Bedrijfsactiviteiten in bijlage 5 met de nummers 75 t/m 926 met SBI-code 1993.
6. In artikel 1 wordt een omschrijving van het begrip 'overkapping' toegevoegd als onderdeel 48a dat luidt als volgt:
48a. overkapping:
een bouwwerk, geen gebouw zijnde, voorzien van een dak en met aan ten hoogste één zijde een gesloten wand.

7. In artikel 1 wordt een omschrijving van het begrip 'samenvoegen van panden' toegevoegd als onderdeel 56a. dat luidt als volgt:
56a. samenvoegen van panden:
Het maken van enige verbinding door middel van verwijdering van een of meer (delen van) muren tussen twee of meer hoofdgebouwen waardoor één hoofdgebouw wordt gevormd.
8. In artikel 1 wordt een omschrijving van het begrip 'standplaats' toegevoegd als onderdeel 58a. dat luidt als volgt:
58a. standplaats:
Een voor het publiek toegankelijke, in de openlucht gelegen plaats waar vanaf goederen en/of diensten aangeboden worden , al dan niet gebruikmakend van fysieke middelen, zoals een kraam, een wagen of een tafel.
9. In artikel 1 wordt een omschrijving van het begrip 'terrasscherm' toegevoegd als onderdeel 59a. dat luidt als volgt:
59a. terrasscherm:
Een bouwwerk geen gebouw zijnde dat tot doel heeft het fysiek afbakenen van een terras in algemene zin.

Artikel 4. Gemengd (GD)

10. In artikel 4 wordt in lid 1 achter 'b. detailhandel' toegevoegd:
zoals genoemd in de bij deze regels als bijlage behorende 'Staat van Bedrijfsactiviteiten in bijlage 5';
11. In artikel 4 wordt in lid 1 achter 'd. maatschappelijke voorzieningen' toegevoegd:
met uitzondering van kinderopvang, ziekenhuizen en verpleeghuizen, nieuw te vestigen sportscholen en fitnesscentra, alsmede scholen voor basis- en algemeen voortgezet onderwijs, scholen voor beroeps- hoger en overig onderwijs waarvan de bestaande privéschool aan de Geversstraat 37 is uitgesloten.
12. In artikel 4 wordt in lid 1 achter 'e. dienstverlening' toegevoegd:
zoals genoemd in de bij deze regels als bijlage behorende 'Staat van Bedrijfsactiviteiten in bijlage 5';
13. In artikel 4 wordt in lid 1 achter 'zoals aangegeven op plankaart 1' toegevoegd:
a en 1b;
14. In artikel 4 wordt in lid 1 achter '– de op de begane grond bestaande niet-woonfuncties' toegevoegd:
, zoals aangegeven in bijlage 4,
15. In artikel 4 wordt in lid 1 achter '– de op de verdieping aanwezige woonfuncties' toegevoegd:
, zoals aangegeven in bijlage 4,
16. In artikel 4 wordt in lid 2, onder I achter 'a.' toegevoegd:
uitsluitend
17. In artikel 4 wordt in lid 2, onder I achter 'b.' toegevoegd:
uitsluitend
18. In artikel 4 wordt in lid 2, onder I achter 'c.' toegevoegd:
uitsluitend

19. In artikel 4 wordt in lid 2, onder I achter 'd.' toegevoegd:
uitsluitend
20. In artikel 4 wordt in lid 2, onder I, een sub f toegevoegd dat luidt als volgt:
het samenvoegen van hoofdgebouwen is niet toegestaan;
21. In artikel 4 wordt in lid 2, onder I, sub f t/m g gewijzigd in g t/m h.
22. In artikel 4 wordt in lid 2 onder II sub a.,b., c., d., en f., achter '....bijgebouwen en aan- en uitbouwen' toegevoegd:
(en) overkapping(en)
23. In artikel 4 lid 2 onder II sub b wordt voor 'minus' en na 'bouwvlak' een komma toegevoegd.
24. In artikel 4 wordt in lid 2 onder II sub h ingevoegd:
voor hekwerken met een maximale hoogte van 1 meter ten behoeve van een terras zoals onder g bedoeld mag de goothoogte zoals bepaald in sub c en e worden overschreden.
25. In artikel 4 wordt in lid 2, onder II, sub h t/m j gewijzigd in i t/m k.
26. In artikel 4 wordt in lid 2 onder III sub a achter '....geen gebouwen zijnde' toegevoegd:
met uitzondering van erf- en terreinafscheidingen,
27. In artikel 4 wordt in lid 2, onder III, sub a '....ten hoogste 2 meter' gewijzigd in:
ten hoogste 1 meter
28. In artikel 4 wordt in lid 2 onder III sub b achter '....geen gebouwen zijnde' toegevoegd:
met uitzondering van erf- en terreinafscheidingen,
29. In artikel 4 wordt in lid 3 achter 'zoals aangegeven op plankaart 1" toegevoegd:
a en 1b;
30. In artikel 4 wordt in lid 4, sub a na '....aan -, uit- en bijgebouw' toegevoegd:
en overkapping
31. In artikel 4 wordt in lid 4, sub b, ' winkels' vervangen door:
gebouwen ten behoeve detailhandel
32. In artikel 4 wordt in lid 4, sub b na '....aan- en uitbouwen' toegevoegd:
en overkappingen
33. In artikel 4 wordt in lid 4, sub b wordt een 'mits' toegevoegd dat luidt als volgt:
mits;
 1. *uitbreiding niet mogelijk is gebleken binnen de bestaande mogelijkheden van het bestemmingsplan Oranje Nassau; en*
 2. *de zittende detailhandel aantoonst dat in haar branche schaalvergroting van de winkel noodzakelijk is voor het voortbestaan van de winkel; en*
 3. *ten aanzien van de uitbreidingsmogelijkheid deze ontheffing het minst nadelige ruimtelijk effect heeft op de omgeving waaronder de naburige percelen ten opzichte van het bepaalde in lid 4 onder d en lid 6c.;*
34. In artikel 4 wordt in lid 4, sub c voor 'lichttoetreding' toegevoegd:
dag
35. In artikel 4 wordt in lid 4 een sub d toegevoegd dat luidt als volgt:

d. lid 2.I. f om ten hoogste twee aaneengesloten hoofdgebouwen ten behoeve van detailhandel of dienstverlening samen te voegen, mits:

1. uitbreiding niet mogelijk is gebleken binnen de bestaande mogelijkheden van het bestemmingsplan Oranje Nassau; en
2. de zittende detailhandel aantoon dat in haar branche schaalvergroting van de winkel noodzakelijk is voor het voortbestaan van de winkel;
3. ten aanzien van de uitbreidingsmogelijkheid deze ontheffing het minst nadelige ruimtelijk effect heeft op de omgeving waaronder de naburige percelen ten opzichte van het bepaalde in lid 4 onder b en lid 6c; en
4. samenvoeging van de hoofdgebouwen geen afbreuk doet aan de historische binnenstedelijke omgeving door onder meer de individualiteit van de twee panden, welke na samenvoeging één hoofdgebouw vormen, aan de buitenkant en naar binnen zichtbaar vanaf de straat, herkenbaar blijft en zodoende handhaving van waardevolle delen is gewaarborgd.

36. In artikel 4 wordt een lid 5a toegevoegd dat luidt als volgt:

Lid 5a. Specifieke gebruiksregels terrassen

Terrassen die gericht zijn op het bedrijfsmatig verstrekken van dranken en /of etenswaren/maaltijden zijn niet toegestaan met uitzondering van het horecaterras op het achtererfgebied gelegen aan Geversstraat 63 A (kadastraal bekend OGToOC 7560).

37. In artikel 4 wordt een lid 6a toegevoegd dat luidt als volgt:

Lid 6a. Ontheffing van de gebruiksregels: bed & breakfast

Burgemeester en wethouders zijn, op grond van het bepaalde in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening, bevoegd ontheffing te verlenen van het bepaalde in lid 1 voor het gebruik van ruimten binnen de woning en bijgebouwen voor een bed & breakfast, voor zover dit gebruik ondergeschikt blijft aan de woonfunctie en het aantal kamers tot maximaal 3 beperkt blijft en voldaan wordt aan de voorwaarden van lid 6.

38. In artikel 4 wordt een lid 6b toegevoegd dat luidt als volgt:

Lid 6b. Ontheffing van de gebruiksregels en ontheffing van de bouwregels: horecaterrassen

Burgemeester en wethouders zijn, op grond van het bepaalde in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening, bevoegd ontheffing te verlenen van het bepaalde in lid 5a voor het realiseren van horecaterrassen, mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- a. het terras is gesitueerd in de onmiddellijke omgeving van het bijbehorende horecabedrijf, aan de voor- en/of zijgevel van het horecagebouw;
- b. de opstelling van het terras mag het wegverkeer niet belemmeren;
- c. bij de opstelling van het terras dient ongehinderde doorgang op het trottoir aanwezig te zijn van tenminste 1,5 meter;
- d. de ongehinderde doorgang voor hulpdiensten is tenminste 3,5 meter breed en brandkranen zijn vrij toegankelijk voor hulpverleningsdiensten;
- e. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken alsmede de in de omgeving aanwezige cultuurhistorische waarden in de omgeving mogen niet onevenredig worden aangetast;
- f. bij toepassing van de ontheffingsbevoegdheid dient als voorwaarde te worden opgenomen dat de openingstijden van het horecaterras tussen 8:00-23:00 moeten liggen;
- g. Voor toepassing van de ontheffingsbevoegdheid dient een planschade-overeenkomst met aanvrager te zijn ondertekend.

Bij het toepassen van de ontheffing van de gebruiksregels gelden de volgende bouwregels:

- h. op de gronden waarvoor een ontheffing voor horecaterrassen wordt verleend mogen uitsluitend worden gebouwd bouwwerken geen gebouwen zijnde met dien verstande dat:

- de hoogte van bouwwerken geen gebouwen zijnde ten hoogste 1 meter bedragen, met uitzondering van terrasschermen, parasols en zonneschermen;
 - de hoogte van parasols en zonneschermen ten hoogste 3.00 meter bedragen, met dien verstande dat in uitgeklapte of uitgeschoven toestand het laagste punt van een parasol of zonnescherm minimaal 2.20 meter hoog is;
 - de hoogte van terrasschermen ten hoogste 1.50 meter bedraagt waarvan minimaal 95% van de bovenste 75 cm volledig transparant is.
- i. de waarden die in lid 6b in meters zijn uitgedrukt worden op de volgende wijze gemeten: hoogten vanaf het aansluitend afgewerkt terrein, waarbij plaatselijke, niet bij het verdere verloop van het terrein passende, ophogingen of verdiepingen aan de voet van het bouwwerk, anders dan noodzakelijk voor de bouw daarvan, buiten beschouwing blijven.

39. In artikel 4 wordt een lid 6c toegevoegd dat luidt als volgt:

Lid 6c. Ontheffing van de gebruiksregels: niet-woonfuncties op de verdieping
 Burgemeester en wethouders zijn, op grond van het bepaalde in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening, bevoegd om bij gebouwen ten behoeve van detailhandel ontheffing te verlenen van het bepaalde in lid 1 voor het toestaan van niet-woonfuncties op de verdieping, mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

1. uitbreiding is niet mogelijk gebleken binnen de bestaande mogelijkheden van het bestemmingsplan Oranje Nassau;
2. de zittende detailhandel aantoon dat in haar branche schaalvergroting van de winkel noodzakelijk is voor het voortbestaan van de winkel; en
3. ten aanzien van de uitbreidingsmogelijkheid deze ontheffing het minst nadelige ruimtelijk effect heeft op de omgeving waaronder de naburige percelen ten opzichte van het bepaalde in lid 4 onder b en lid 4 onder d.

40. In artikel 4 wordt in lid 7 achter 'zoals aangegeven op plankaart 1' toegevoegd:
 a en 1b;

41. In artikel 4 wordt in lid 8 sub b verwijderd:
Bij het uitvoering geven aan de ontheffingsbevoegdheid, als bedoeld onder lid 4, is afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing

42. In artikel 4 wordt lid 8 sub c gewijzigd in sub b.

Artikel 7. Horeca (H)

43. In artikel 7 wordt in lid 2 onder I. sub a achter '....gebouwen' toegevoegd;
en overkappingen

44. In artikel 7 wordt in lid 2 onder II een sub a toegevoegd die luidt als volgt:
a. de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met uitzondering van erf- en terreinafscheidingen, mag in de tuin ten hoogste 1 m bedragen;

45. In artikel 7 wordt in lid 2 onder II sub a gewijzigd in sub b en sub b gewijzigd in sub c.

46. In artikel 7 wordt in lid 2 onder II sub b achter '....geen gebouwen zijnde' toegevoegd:
met uitzondering van erf- en terreinafscheidingen,

47. In artikel 7 wordt lid 4 verwijderd:

Bij het uitvoering geven aan de ontheffingsbevoegdheid, als bedoeld onder lid 4, is afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing

Artikel 8. Maatschappelijk (M)

1. In artikel 8 wordt in lid 1 achter 'zoals aangegeven op plankaart 1' toegevoegd:
a en 1b;
2. In artikel 8 wordt in lid 2 onder II sub a, b, c, d, en f, na '....bijgebouwen en aan- en uitbouwen' toegevoegd:
(en) overkapping(en)
3. In artikel 8 wordt in lid 2 onder II sub h toegevoegd:
voor hekwerken met een maximale hoogte van 1 meter ten behoeve van een terras zoals onder g bedoeld mag de nokhoogte zoals bepaald in sub c en e worden overschreden;
4. In artikel 8 wordt in lid 2, onder II, sub h t/m j gewijzigd in i t/m k.
5. In artikel 8 wordt in lid 2 onder III, toegevoegd:
a. *de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met uitzondering van erf- en terreinafscheidingen, mag in de tuin ten hoogste 1 m bedragen;*
6. In artikel 8 wordt in lid 2 onder III sub a gewijzigd in sub c.
7. In artikel 8 wordt in lid 2 onder III sub b na '....geen gebouwen zijnde' toegevoegd:
met uitzondering van erf- en terreinafscheidingen,
8. In artikel 8 wordt in lid 3 onder c achter 'zoals aangegeven op plankaart 1' toegevoegd:
a en 1b;
9. In artikel 8 wordt in lid 5 onder a achter 'zoals aangegeven op plankaart 1' toegevoegd:
a en 1b;
10. In artikel 8 wordt in lid 6 verwijderd:
c. Bij het uitvoering geven aan de ontheffingsbevoegdheid, als bedoeld onder lid 4, is afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing

Artikel 10 Verkeer (V)

11. In artikel 10 wordt in lid 1 een sub h toegevoegd dat luidt als volgt:
h. evenementen (ter plaatse van de aanduiding "evenementengebied");
12. In artikel 10 wordt in lid 1 een sub j toegevoegd dat luidt als volgt:
i. standplaatsen (ter plaatse van de aanduiding "sv-sp");
13. In artikel 10 wordt een lid 3 toegevoegd dat luidt als volgt:
Lid 3. Specifieke bouw- en gebruiksregels: Evenementen en standplaatsen
 - a. *Evenementen ter plaatse van de aanduiding 'evenementengebied' zijn toegestaan, met dien verstande dat maximaal 10 evenementen in dit gebied per kalenderjaar mogen plaatsvinden waarbij elk jaar op 5 mei het evenemententerrein wordt uitgebreid ten behoeve van de jaarlijkse vrijmarkt naar:*
 - *de gehele de Kempenaerstraat;*
 - *de gehele Duivenvoordestraat;*

- de gehele Sportmanstraat;
 - de Juffermanstraat van nr. 1 tot en met nr. 22a;
 - Spaargarenstraat van nr. 12 tot en met de Kempenaerstraat;
 - en Terweeweg van nr. 62 a tot en met kruising Hofdijk.
- b. Er is een standplaats toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'standplaats', (Koninginnelaan ter hoogte van de kruising met de de Kempenaerstraat waarbij geldt dat:
- de maximale bouwhoogte 3 meter bedraagt;
 - geen grondgebonden bouwwerken zijn toegestaan;
 - een standplaats een maximum oppervlakte van 25m² heeft.

14. In artikel 10 wordt een lid 4 toegevoegd dat luidt als volgt:

Lid 4. Ontheffing standplaatsen

Burgemeester en wethouders zijn, op grond van het bepaalde in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening, bevoegd ontheffing te verlenen van het bepaalde in lid 1 voor het realiseren van standplaatsen op het Terweeplein, de kruising de de Kempenaerstraat met de Terweeweg alsmede de kruising de de Kempenaerstraat met de Spaargarenstraat, mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- de opstelling van de standplaats c.q. standplaatsen belemmeren het wegverkeer niet;
- bij de opstelling van de standplaats c.q. standplaatsen blijft ongehinderde toegang op het trottoir aanwezig;
- indien opstelling van de standplaats c.q. standplaatsen leidt tot opheffing van parkeerplaatsen mag deze opheffing geen onevenredige afbreuk doen aan het voorzieningenniveau van de openbare parkeerplaatsen;
- het assortiment van de standplaats leidt niet tot geuroverlast voor de omliggende detailhandel;
- het gebruik past qua aard, milieubelasting en uitstraling in de woonomgeving;
- de standplaats voldoet aan de bouwvoorschriften zoals bepaald in lid 3 onder b.

15. In artikel 10 wordt een lid 5 toegevoegd dat luidt als volgt:

Lid 5. Ontheffing van de gebruiksregels en ontheffing van de bouwregels: horecaterrassen

Burgemeester en wethouders zijn, op grond van het bepaalde in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening, bevoegd ontheffing te verlenen van het bepaalde in lid 1 voor het realiseren van horecaterrassen, mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- a. het terras is gesitueerd in de onmiddellijke omgeving van het bijbehorende horecabedrijf, aan de voor- en/of zijgevel van het horecagebouw;
- b. de opstelling van het terras mag het wegverkeer niet belemmeren;
- c. bij de opstelling van het terras dient ongehinderde doorgang op het trottoir aanwezig te zijn van tenminste 1,5 meter;
- d. de ongehinderde doorgang voor hulpdiensten is tenminste 3,5 meter breed en brandkranen zijn vrij toegankelijk voor hulpverleningsdiensten;
- e. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken in de omgeving mogen niet onevenredig worden aangetast;
- f. indien opstelling van het terras leidt tot opheffing van parkeerplaatsen mag deze opheffing geen onevenredige afbreuk doen aan het voorzieningenniveau van de openbare parkeerplaatsen;
- g. bij toepassing van de ontheffingsbevoegdheid dient als voorwaarde te worden opgenomen dat de openingstijden van het horecaterras tussen 8:00-23:00 moeten liggen;
- h. Voor toepassing van de ontheffingsbevoegdheid dient een planschade-overeenkomst met aanvrager te zijn ondertekend.

Bij het toepassen van de ontheffing van de gebruiksregels gelden de volgende bouwregels:

- i. *op de gronden waarvoor een ontheffing voor horecaterrassen wordt verleend mogen uitsluitend worden gebouwd bouwwerken geen gebouwen zijnde met dien verstande dat:*
 - *de hoogte van bouwwerken geen gebouwen zijnde ten hoogste 1 meter bedragen, met uitzondering van terrasschermen, parasols en zonneschermen;*
 - *de hoogte van parasols en zonneschermen ten hoogste 3.00 meter bedragen, met dien verstande dat in uitgeklapte of uitgeschoven toestand het laagste punt van een parasol of zonnescherf minimaal 2.20 meter hoog is;*
 - *de hoogte van terrasschermen ten hoogste 1.50 meter bedraagt waarvan minimaal 95% van de bovenste 75 cm volledig transparant is.*
- j. *de waarden die in lid 5 in meters zijn uitgedrukt worden op de volgende wijze gemeten: hoogten vanaf het aansluitend afgewerkt terrein, waarbij plaatselijke, niet bij het verdere verloop van het terrein passende, ophogingen of verdiepingen aan de voet van het bouwwerk, anders dan noodzakelijk voor de bouw daarvan, buiten beschouwing blijven.*

Artikel 12. Wonen (W)

- 16. In artikel 12 wordt in lid 1 sub a t/m d geschrapt en vervangen door sub a dat luidt als volgt:
 - a. *het wonen, al dan niet in combinatie met aan-huis-verbonden beroepen;*
- 17. In artikel 12 wordt in lid 1 sub e t/m o gewijzigd in sub b t/m l.
- 18. In artikel 12 wordt in lid 1 achter 'zoals aangegeven op plankaart 1' toegevoegd: a en 1b;
- 19. In artikel 12 wordt in lid 2, onder I, achter '... de navolgende regels gelden' sub a t/m d toegevoegd en luidt als volgt:
 - a. *uitsluitend gestapelde bebouwing is toegestaan, voor zover de gronden op de plankaart zijn aangeduid met "g";*
 - b. *uitsluitend twee-aan-een bebouwing is toegestaan, voor zover de gronden op de plankaart zijn aangeduid met "t";*
 - c. *uitsluitend vrijstaande bebouwing is toegestaan, voor zover de gronden op de plankaart zijn aangeduid met "v";*
 - d. *uitsluitend aaneengebouwde bebouwing is toegestaan, voor zover de gronden op de plankaart zijn aangeduid met "a";*
- 20. In artikel 12 wordt in lid 2 onder I sub e achter 'aan- uit en bijgebouwen' toegevoegd: *en overkappingen*
- 21. In artikel 12 wordt in lid 2, onder I, sub a t/m c gewijzigd in sub e t/m g.
- 22. In artikel 12 wordt in lid 2, onder II, sub b verwijderd en vervangen door: *Kelders zijn onder een op grond van het bestemmingsplan danwel middels vergunningsvrij bouwen te realiseren hoofdgebouw en de daarbij behorende uit- en aanbouwen toegestaan, indien gelegen achter de naar de weg gekeerde gevel c.q. het verlengde daarvan, met een maximum van 50 m² en;*
- 23. In artikel 12 wordt in lid 2, onder II, sub c verwijderd en vervangen door: *de oppervlakte van een kelder mag bovendien niet meer bedragen dan 30% van de gronden gelegen buiten het bouwvlak en;*

24. In artikel 12 wordt in lid 2, onder II, sub d verwijderd.
25. In artikel 12 wordt in lid 2, onder II, sub e t/m g gewijzigd in sub d t/m f.
26. In artikel 12 wordt in lid 2, onder II, sub g toegevoegd dat luidt als volgt:
kelders dienen aan het Bouwbesluit te voldoen.
27. In artikel 12 worden in lid 2 onder III de volgende bepalingen toegevoegd dat luidt als volgt:
III. Bijgebouwen/aanbouwen/uitbouwen/autoboxen/overkappingen/nutsvoorzieningen
voor bijgebouwen, aan- en uitbouwen, overkappingen, autoboxen en nutsvoorzieningen, gelden de navolgende regels:
 - a. *bijgebouwen, aan- en uitbouwen en overkappingen mogen uitsluitend worden gebouwd 3 m áchter de naar de weg gekeerde gevel c.q. het verlengde daarvan;*
 - b. *bij hoekwoningen zijn aan- en uitbouwen en overkappingen toegestaan mits de aan- of uitbouw of overkapping niet doorsteekt ten opzichte van het verlengde van de voorgevelrooilijn van de om de hoek gelegen woning;*
 - c. *het gezamenlijk oppervlak van bijgebouwen, aan- en uitbouwen en overkappingen bedraagt per bouwperceel ten hoogste 40% van het bouwperceel minus het bouwvlak tot een maximum van 60 m²;*
 - d. *de goot- en nokhoogte van bijgebouwen en overkappingen mag niet meer bedragen dan 3 meter;*
 - e. *tenzij bijgebouwen, aan- en uitbouwen en overkappingen in de zijdelingse perceelsgrens worden gebouwd, bedraagt de afstand van de bijgebouwen, aan- en uitbouwen tot de zijdelingse perceelsgrens tenminste 1 meter;*
 - f. *de maximale hoogte van een aan- of uitbouw is niet hoger dan 4 meter, gemeten vanaf het aansluitend terrein en is niet hoger dan 0,25 meter boven de vloer van de eerste verdieping van de woning en is niet hoger dan de woning waar tegenaan wordt gebouwd;*
 - g. *de maximale diepte van de aan-/uitbouw en overkapping bedraagt, gemeten vanuit de oorspronkelijke achtergevel 3,5 meter;*
 - h. *bij realisatie van een terras op een aan- /uitbouw bedraagt de afstand van het terras tot de zijdelingse perceelsgrens tenminste 2 meter;*
 - i. *voor hekwerken met een maximale hoogte van 1 meter ten behoeve van een terras zoals onder h bedoeld mag de nokhoogte zoals bepaald in sub d en f worden overschreden.*
 - j. *autoboxen mogen uitsluitend ter plaatse van het aangeduide bouwvlak “abx” gebouwd worden;*
 - k. *de maximaal toelaatbare bouwhoogte van autoboxen bedraagt maximaal de bestaande situatie zoals aanwezig bij de ter inzage legging van het bestemmingsplan Oranje Nassau;*
 - l. *gebouwen ten behoeve van een timmerbedrijf uitsluitend in de bouwvlakken ter plaatse van de aanduiding “tb” gebouwd mogen worden;*
 - m. *de maximaal toelaatbare bouwhoogte van gebouwen ten behoeve van een timmerbedrijf bedraagt ten hoogste de bestaande situatie;*
 - n. *de hoogte van gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen bedraagt ten hoogste 3 meter en de inhoud bedraagt ten hoogste 25 m³.*
28. In artikel 12 wordt in lid 2 onder IV sub a achter ‘....geen gebouwen zijnde’ toegevoegd:
met uitzondering van erf- en terreinafscheidingen,
29. In artikel 12 wordt in lid 2, onder IV, sub a ‘....ten hoogste 2 meter’ gewijzigd in:
ten hoogste 1 meter
30. In artikel 12 wordt in lid 2 onder IV sub b achter ‘....geen gebouwen zijnde’ toegevoegd:
met uitzondering van erf- en terreinafscheidingen,

31. In artikel 12 wordt in lid 3 onder c achter 'zoals aangegeven op plankaart 1' toegevoegd:
a en 1b;
32. In artikel 12 wordt in lid 4 onder na 'aan-,uit-/bijgebouw' toegevoegd:
en overkapping
33. In artikel 12 wordt in lid 4, sub b voor 'lichttoetreding' toegevoegd:
dag
34. In artikel 12 wordt in lid 6, sub e 'milieuvergunningsplichtig' gewijzigd in:
meldingsplichtig
35. In artikel 12 wordt in lid 6, sub f als laatste zin toegevoegd:
Hierbij geldt dat er geen reclame-uiting bij, of op de woning mag worden gevoerd.
36. In artikel 12 wordt een lid 6a toegevoegd dat luidt als volgt:
Lid 6a. Ontheffing van de gebruiksregels bed & breakfast
Burgemeester en wethouders zijn, op grond van het bepaalde in artikel 3,6 lid 1 sub c van de Wet ruimtelijke ordening, bevoegd ontheffing te verlenen van het bepaalde in lid 1 voor het gebruik van ruimten binnen de woning en bijgebouwen voor een bed & breakfast, voor zover dit gebruik ondergeschikt blijft aan de woonfunctie en het aantal kamers tot maximaal 3 beperkt blijft en voldaan wordt aan de voorwaarden van lid 6.
37. In artikel 12 wordt in lid 7 onder a achter 'zoals aangegeven op plankaart 1' toegevoegd:
a en 1b;
38. In artikel 12 wordt in lid 8 verwijderd:
b. Bij het uitvoering geven aan de ontheffingsbevoegdheid, als bedoeld onder lid 4, is afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing
39. In artikel 4 wordt lid 8 sub c gewijzigd in sub b.

Artikel 17. Overige bepalingen

40. In artikel 17 wordt in lid 2 sub a achter '....minimaal 2 bouwlagen' toegevoegd:
die gebouwd is met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Woningwet op het tijdstip van de inwerkingtreding van dit plan en
41. In artikel 17 wordt in lid 2 een sub b toegevoegd dat luidt als volgt:
de bestaande aan- en uitbouwen – bestaande uit eenlaagse bebouwing – die gebouwd zijn met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Woningwet op het tijdstip van de inwerkingtreding van dit plan en die meer bedraagt dan ingevolge het voorliggende bestemmingsplan is voorgeschreven, mag als ten hoogste toelaatbaar worden gehouden;
42. In artikel 17 wordt in lid 2 sub b vervangen door sub c en wordt achter '... onder a.'
toegevoegd:
en b.
43. In artikel 17 wordt in lid 3 sub b het woord 'aanpassing' gewijzigd in:
afwijking
44. In artikel 17 wordt in lid 3 sub d achter '....erkers' toegevoegd:
,entreeportalen, dakoverstekken

45. In artikel 17 wordt in lid 3 sub d achter ‘..... 1.50 meter’ toegevoegd:
diep, een maximumoppervlakte van 7 m² en een bouwhoogte van 0,25 meter boven de hoogte van de eerste verdiepingsvloer van het hoofdgebouw tot een maximum van 4 meter.
46. In artikel 17 wordt in lid 5 sub a verwijderd:
Bij het uitvoering geven aan de ontheffingsbevoegdheid, als bedoeld onder lid 3, is afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing
47. In artikel 17 wordt lid 5 sub b gewijzigd in sub a.
48. Aan de regels wordt een bijlage 4 toegevoegd dat luidt als volgt:
Inventarisatie bestaande functies op begane grond en verdieping binnen bestemming Gemengd

Bijlage 4	: Inventarisatie bestaande functies op begane grond en verdieping binnen bestemming Gemengd
Bijlage 5	: Staat van Bedrijfsactiviteiten Editie 2009
Bijlage 6	: Nota beantwoording zienswijzen
Bijlage 7	: Nota van wijzigingen

Hoofdstuk 3 Slotregels

Artikel D Titel

Deze regels kunnen worden aangehaald onder de titel: Regels deel uitmakende van het bestemmingsplan ‘eerste herziening bestemmingsplan Oranje Nassau’ van de gemeente Oegstgeest.

Aldus vastgesteld in de raadsvergadering van

BIJLAGE

Gewijzigde regels bestemmingsplan 'eerste herziening bestemmingsplan Oranje Nassau' na inwerkingtreding

Hieronder is integraal de versie opgenomen van de artikelen 4, 7, 8, 10, 12 van het bestemmingsplan Oranje Nassau na inwerkingtreding van deze herziening. Wat betreft de artikelen 1 en 17 zijn alleen de leden die na inwerkingtreding van deze herziening wijzigen opgenomen.

Bestemmingsregels

Artikel 1. Begrippen

11a. bed & breakfast:

het bedrijfsmatig en op kleine schaal tegen betaling aanbieden van logies/overnachting in een daarvoor geschikte woning (hoofd- of bijgebouw) gericht op het bieden van de mogelijkheid tot een toeristisch en kortdurend verblijf van personen die elders hun hoofdverblijf hebben, waarbij geldt dat het recreatieve verblijf ondergeschikt aan de woonfunctie plaatsvindt. Deze voorziening is niet bedoeld voor het laten overnachten van tijdelijke arbeiders of seizoenarbeiders dan wel voor permanente kamerverhuur.

27a. bouwwerken geen gebouwen zijnde:

elk bouwwerk, geen gebouw en geen overkapping zijnde.

36a. evenement:

elke voor publiek toegankelijke verrichting van vermaak welke plaats vindt buiten een inrichting, hetzij incidenteel hetzij terugkerend met een maximaal aantal dagen van 3 inclusief op- en afbouwtijd.

41a. horecaterras:

een in de onmiddellijke omgeving en een buiten de besloten ruimte van de inrichting liggend deel van het horecabedrijf waar sta- of zitgelegenheid kan worden geboden en waar tegen vergoeding dranken kunnen worden geschonken en/of spijzen voor directe consumptie kunnen worden bereid of verstrekt.

43a. maatschappelijke voorzieningen:

Voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening en medische, sociale, culturele, religieuze, educatieve diensten en daarmee gelijk te stellen instellingen welke zijn weergegeven in de Staat van Bedrijfsactiviteiten in bijlage 5 met de nummers 75 t/m 926 met SBI-code 1993.

48a. overkapping:

een bouwwerk, geen gebouw zijnde, voorzien van een dak en met aan ten hoogste één zijde een gesloten wand.

56a. samenvoegen van panden:

Het maken van enige verbinding door middel van verwijdering van een of meer (delen van) muren tussen twee of meer hoofdgebouwen waardoor één hoofdgebouw wordt gevormd.

58a. standplaats:

een voor het publiek toegankelijke, in de openlucht gelegen plaats waar vanaf goederen en/of diensten aangeboden worden, al dan niet gebruikmakend van fysieke middelen, zoals een kraam, een wagen of een tafel.

59a. terrasscherm:

Een bouwwerk geen gebouw zijnde dat tot doel heeft het fysiek afbakenen van een terras in algemene zin.

Artikel 4. Gemengd (GD)

Lid 1. Bestemmingsomschrijving

Gronden, aangewezen voor “Gemengd” zijn bestemd voor:

- a. wonen;
- b. detailhandel zoals genoemd in de bij deze regels als bijlage behorende ‘Staat van Bedrijfsactiviteiten in bijlage 5’;
- c. horeca tot en met de categorie 4;
- d. maatschappelijke voorzieningen met uitzondering van kinderopvang, ziekenhuizen en verpleeghuizen, nieuw te vestigen sportscholen, fitnesscentra, alsmede scholen voor basis- en algemeen voortgezet onderwijs, scholen voor beroeps- hoger en overig onderwijs waarvan de bestaande privéschool aan de Geversstraat 37 is uitgesloten;
- e. dienstverlening zoals genoemd in de bij deze regels als bijlage behorende ‘Staat van Bedrijfsactiviteiten in bijlage 5’;
- f. medische voorzieningen;
- g. kantoren;
- h. parkeervoorzieningen;
- i. voorzieningen voor verkeer en verblijf;
- j. nutsvoorzieningen;
- k. tuinen;
- l. erven;

met de daarbij behorende gebouwen, bouwwerken, geen gebouw zijnde en andere werken;

alsmede voor:

- de instandhouding en bescherming van bouwwerken met monumentale en cultuurhistorische waarden, zoals aangegeven op plankaart 1a en 1b;
- de instandhouding van het aantal parkeerplaatsen op eigen terrein, zoals aangegeven in bijlage 3,

een en ander onder de volgende voorwaarden:

- de op de begane grond bestaande niet-woonfuncties, zoals aangegeven in bijlage 4, mogen niet naar een woonfunctie worden omgezet;
- de op de verdieping aanwezige woonfuncties, zoals aangegeven in bijlage 4, mogen niet worden omgezet naar niet-woonfuncties;
- ter plaatse van de aanduiding (wnt) “wonen niet toegestaan” is geen woonfunctie toegestaan;
- ter plaatse van de aanduiding (dhn) “detailhandel niet toegestaan” is geen detailhandel toegestaan.

Lid 2. Bouwregels

Op de tot “Gemengd” bestemde gronden mogen uitsluitend worden gebouwd bouwwerken ten dienste van de bestemming met dien verstande dat:

I. Gebouwen

voor gebouwen de navolgende regels gelden:

- a. uitsluitend gestapelde bebouwing is toegestaan, voor zover de gronden op de plankaart zijn aangeduid met “g”;
- b. uitsluitend twee-aan-een bebouwing is toegestaan, voor zover de gronden op de plankaart zijn aangeduid met “t”;
- c. uitsluitend vrijstaande bebouwing is toegestaan, voor zover de gronden op de plankaart zijn aangeduid met “v”;
- d. uitsluitend aaneen gebouwde bebouwing is toegestaan, voor zover de gronden op de plankaart zijn aangeduid met “a”;
- e. gebouwen mogen uitsluitend binnen de op de plankaart aangegeven bouwvlakken worden gebouwd;

- f. **het samenvoegen van hoofdgebouwen is niet toegestaan;**
- g. de maximaal toelaatbare goothoogte van gebouwen bedraagt ten hoogste de hoogte, welke als zodanig op de kaart staat aangeduid;
- h. de maximaal toelaatbare nokhoogte van gebouwen bedraagt ten hoogste de hoogte welke als zodanig op de kaart staat aangeduid.

II. Bijgebouwen/aanbouwen/uitbouwen/autoboxen/overkappingen/nutsvoorzieningen

voor bijgebouwen, aan- en uitbouwen, **overkappingen**, autoboxen en nutsvoorzieningen, de navolgende regels gelden:

- a. bijgebouwen, aan- en uitbouwen **en overkappingen** mogen uitsluitend worden gebouwd 3 m achter de naar de weg gekeerde gevel c.q. het verlengde daarvan;
- b. het gezamenlijk oppervlak van bijgebouwen, aan- en uitbouwen **en overkappingen** bedraagt per bouwperceel ten hoogste 40% van het bouwperceel, minus het bouwvlak, tot een maximum van 60 m²;
- c. de goot- en nokhoogte van bijgebouwen **en overkappingen** mag niet meer bedragen dan 3 meter;
- d. tenzij bijgebouwen, aan- en uitbouwen **en overkappingen** in de zijdelingse perceelsgrens worden gebouwd, bedraagt de afstand van de bijgebouwen, aan- en uitbouwen **en overkappingen** tot de zijdelingse perceelsgrens tenminste 1 meter;
- e. de maximale bouwhoogte van een aan- of uitbouw is niet hoger dan 3 meter, gemeten vanaf het aansluitend terrein en is niet hoger dan 0,25 meter boven de vloer van de eerste verdieping van het hoofdgebouw en is niet hoger dan het hoofdgebouw waar tegenaan wordt gebouwd;
- f. de maximale diepte van de aan- en uitbouw **en overkapping** bedraagt, gemeten vanuit de oorspronkelijke achtergevel 3,5 meter;
- g. bij realisatie van een terras op een aan- en uitbouw bedraagt de afstand van het terras tot de zijdelingse perceelsgrens tenminste 2 meter.
- h. **voor hekwerken met een maximale hoogte van 1 meter ten behoeve van een terras zoals onder g bedoeld mag de goothoogte zoals bepaald in sub c en e worden overschreden.**
- i. autoboxen mogen uitsluitend ter plaatse van het aangeduide bouwvlak gebouwd worden;
- j. de maximaal toelaatbare bouwhoogte van autoboxen bedraagt maximaal de bestaande situatie zoals aanwezig bij de ter inzage legging van het bestemmingsplan Oranje Nassau;
- k. de hoogte van gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen bedraagt ten hoogste 3 meter en de inhoud bedraagt ten hoogste 25 m³.

III. Overige bouwwerken

voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, de navolgende regels gelden:

- a. de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, **met uitzondering van erf- en terreinafscheidingen** mag in de tuin ten hoogste **1 m** bedragen;
- b. de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, **met uitzondering van erf- en terreinafscheidingen** mag op het erf ten hoogste 3 m bedragen;
- c. de hoogte van erf- en terreinafscheidingen bedraagt ten hoogste 2 m, met dien verstande dat de hoogte van erf- en terreinafscheidingen voor de naar de weg gekeerde gevel c.q. het verlengde daarvan niet meer dan 1 m mag bedragen;

Lid 3. Nadere eisen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen ten aanzien van de situering en de afmetingen van bebouwing voor wat betreft:

- a. De verhouding tussen lengte, breedte, goothoogte en/of bouwhoogte;
- b. De dakhelling, nokrichting en/of kapvorm;
- c. De onderlinge situering;

mits:

- dat noodzakelijk is uit een oogpunt van behoud en/of herstel van de bouwwerken met monumentale en cultuurhistorische waarden, zoals aangegeven op plankaart **1a en 1b**;
- vooraf het advies is ingewonnen van de gemeentelijke monumentencommissie.

Lid 4. Ontheffing van bouwregels

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen van het bepaalde onder:

- a. lid 2.II. a. voor een aan-, uit- en bijgebouw **en overkapping** met een oppervlakte van niet meer dan 4 m² en een hoogte van niet meer dan 1.35 m, wanneer het bijbehorende erf vanuit de oorspronkelijke bouw van het hoofdgebouw niet bereikbaar is vanaf de bestemming “Verkeer” en waarbij de afstand:
 - tot de bestemming “Verkeer” ten minste 2 m zal bedragen, dan wel een kleinere maat, waarbij het aan-, uit- en bijgebouw en overkapping een eenheid met de perceel afscheiding of onderdelen daarvan moet vormen;
 - tot de zijdelingse perceelgrens ten minste 1,50 m bedraagt, tenzij bij een kleinere afstand de gebruikswaarde en kwaliteit van het aangrenzende perceel niet negatief wordt beïnvloed;
- b. lid 2.II.b. om bij **gebouwen ten behoeve van detailhandel** het gezamenlijk oppervlak van bijgebouwen, aan- en uitbouwen **en overkappingen** te kunnen vergroten tot 100% van het bouwperceel minus het bouwvlak **mits**;
 1. **uitbreiding niet mogelijk is gebleken binnen de bestaande mogelijkheden van het bestemmingsplan Oranje Nassau; en**
 2. **de zittende detailhandel dient aan te tonen dat in haar branche schaalvergroting van de winkel noodzakelijk is voor het voortbestaan van de winkel; en**
 3. **ten aanzien van de uitbreidingsmogelijkheid deze ontheffing het minst nadelige ruimtelijk effect heeft op de omgeving waaronder de naburige percelen ten opzichte van het bepaalde in lid 4 onder d en lid 6c;**
- c. lid 2.II.c. om de nokhoogte te verhogen tot maximaal 5 m onder de voorwaarde dat er geen nadelige situatie ontstaat ten aanzien van de **daglichttoetreding** bij naburige panden;
- d. lid 2.I. f om ten hoogste twee aaneengesloten hoofdgebouwen ten behoeve van detailhandel of dienstverlening samen te voegen, **mits**:
 1. **uitbreiding niet mogelijk is gebleken binnen de bestaande mogelijkheden van het bestemmingsplan Oranje Nassau; en**
 2. **de zittende detailhandel dient aan te tonen dat in haar branche schaalvergroting van de winkel noodzakelijk is voor het voortbestaan van de winkel; en**
 3. **ten aanzien van de uitbreidingsmogelijkheid deze ontheffing het minst nadelige ruimtelijk effect heeft op de omgeving waaronder de naburige percelen ten opzichte van het bepaalde in lid 4 onder b en lid 6c; en**
 4. **samenvoeging van de hoofdgebouwen geen afbreuk doet aan de historische binnenstedelijke omgeving door onder meer de individualiteit van de twee panden, welke na samenvoeging één hoofdgebouw vormen, aan de buitenkant en naar binnen zichtbaar vanaf de straat, herkenbaar blijft en zodoende handhaving van waardevolle delen is gewaarborgd.**

Lid 5. Specifieke gebruiksregels

Gebruik van ruimte binnen de woning ten behoeve van de uitoefening van een aan-huisverbonden-beroep wordt als gebruik overeenkomstig de bestemming aangemerkt voor zover dit gebruik ongeschikt blijft aan de woonfunctie en mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- a. maximaal 40% van de bruto vloeroppervlakte van de bouwlagen van de woning tot ten hoogste 30 m² mag worden gebruikt voor het aan-huis-verbonden-beroep;
- b. degene die het aan-huis-verbonden-beroep in de woning uitoefent, dient tevens de bewoner van de woning te zijn;
- c. door degene die het aan-huis-verbonden-beroep uitoefent, kan worden aangetoond dat de beroepsuitoefening geen extra parkeerruimte vereist binnen het openbaar gebied;
- d. voorzien is in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein;
- e. er mag geen detailhandel, groothandel of horecabedrijfsactiviteit plaatsvinden.

Lid 5a. Specifieke gebruiksregels terrassen

Terrassen die gericht zijn op het bedrijfsmatig verstrekken van dranken en/of etenswaren/maaltijden zijn niet toegestaan met uitzondering van het horecaterras op het achtererfgebied gelegen aan Geversstraat 63 A (kadastraal bekend OGToOC 7560).

Lid 6. Ontheffing van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders zijn, op grond van het bepaalde in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening, bevoegd ontheffing te verlenen van het bepaalde in lid 1 voor het gebruik van ruimten binnen de woning en op het erf voor aan-huis-verbonden-(bedrijfs-)activiteiten, voor zover dit gebruik ondergeschikt blijft aan de woonfunctie en mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- a. maximaal 40% van, bij elkaar geteld, het bruto vloeroppervlak van de bouwlagen van de woning en de bijgebouwen, tot ten hoogste 50 m², mag worden gebruikt voor aan-huis-verbonden-bedrijfsactiviteiten;
- b. degene die de activiteiten in de woning of het bijgebouw zal uitvoeren, dient tevens de bewoner van de woning te zijn;
- c. de noodzakelijke parkeervoorzieningen dienen op eigen terrein te worden gesitueerd;
- d. het bedrijf dient qua aard, milieubelasting en uitstraling te passen in een woonomgeving;
- e. de activiteit mag niet milieuvergunning plichtig zijn;
- f. er mag geen detailhandel, groothandel of horecabedrijfsactiviteit plaatsvinden, uitgezonderd een beperkte verkoop als ondergeschikte activiteit die verband houdt met de aan-huis-verbonden-(bedrijfs-)activiteit.

Lid 6a. Ontheffing van de gebruiksregels: bed & breakfast

Burgemeester en wethouders zijn, op grond van het bepaalde in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening, bevoegd ontheffing te verlenen van het bepaalde in lid 1 voor het gebruik van ruimten binnen de woning en bijgebouwen voor een bed & breakfast, voor zover dit gebruik ondergeschikt blijft aan de woonfunctie en het aantal kamers tot maximaal 3 beperkt blijft en voldaan wordt aan de voorwaarden van lid 6.

Lid 6b. Ontheffing van de gebruiksregels en ontheffing van de bouwregels: horecaterrassen

Burgemeester en wethouders zijn, op grond van het bepaalde in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening, bevoegd ontheffing te verlenen van het bepaalde in lid 5a voor het realiseren van horecaterrassen, mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- a. het terras is gesitueerd in de onmiddellijke omgeving van het bijbehorende horecabedrijf, aan de voor- en/of zijgevel van het horecagebouw;
- b. de opstelling van het terras mag het wegverkeer niet belemmeren;
- c. bij de opstelling van het terras dient ongehinderde doorgang op het trottoir aanwezig te zijn van tenminste 1,5 meter;
- d. de ongehinderde doorgang voor hulpdiensten is tenminste 3,5 meter breed en brandkranen zijn vrij toegankelijk voor hulpverleningsdiensten;
- e. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken alsmede de in de omgeving aanwezige cultuurhistorische waarden in de omgeving mogen niet onevenredig worden aangetast;
- f. bij toepassing van de ontheffingsbevoegdheid dient als voorwaarde te worden opgenomen dat de openingstijden van het horecaterras tussen 8:00-23:00 moeten liggen.
- g. Voor toepassing van de ontheffingsbevoegdheid dient een planschade-overeenkomst met aanvrager te zijn ondertekend.

Bij het toepassen van de ontheffing van de gebruiksregels gelden de volgende bouwregels:

- h. op de gronden waarvoor een ontheffing voor horecaterrassen wordt verleend, mogen uitsluitend worden gebouwd bouwwerken geen gebouwen zijnde met dien verstande dat:

- de hoogte van bouwwerken geen gebouwen zijnde ten hoogste 1 meter bedragen, met uitzondering van terrasschermen, parasols en zonneschermen;
 - de hoogte van parasols en zonneschermen ten hoogste 3.00 meter bedragen, met dien verstande dat in uitgeklapte of uitgeschoven toestand het laagste punt van een parasol of zonnescherm minimaal 2.20 meter hoog is;
 - de hoogte van terrasschermen ten hoogste 1.50 meter bedraagt waarvan minimaal 95% van de bovenste 75 cm volledig transparant is.
- i. de waarden die in lid 6b in meters zijn uitgedrukt worden op de volgende wijze gemeten: hoogten vanaf het aansluitend afgewerkt terrein, waarbij plaatselijke, niet bij het verdere verloop van het terrein passende, ophogingen of verdiepingen aan de voet van het bouwwerk, anders dan noodzakelijk voor de bouw daarvan, buiten beschouwing blijven.

Lid 6c. Ontheffing van de gebruiksregels: niet-woonfuncties op de verdieping

Burgemeester en wethouders zijn, op grond van het bepaalde in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening, bevoegd om bij gebouwen ten behoeve van detailhandel ontheffing te verlenen van het bepaalde in lid 1 voor het bestaan van niet-woonfuncties op de verdieping, mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

1. uitbreiding is niet mogelijk gebleken binnen de bestaande mogelijkheden van het bestemmingsplan Oranje Nassau;
2. de zittende detailhandel dient aan te tonen dat in haar branche schaalvergroting van de winkel noodzakelijk is voor het voortbestaan van de winkel; en
3. ten aanzien van de uitbreidingsmogelijkheid deze ontheffing het minst nadelige ruimtelijk effect heeft op de omgeving waaronder de naburige percelen ten opzichte van het bepaalde in lid 4 onder b en 4 onder d.

Lid 7. Sloopvergunning

- a. Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders bouwwerken met monumentale en cultuurhistorische waarden, zoals aangegeven op plankaart **1a en 1b**, geheel of gedeeltelijk te slopen.
- b. De in lid. a genoemde vergunning kan slechts worden verleend indien door het slopen dan wel door de daarvan hetzij direct hetzij indirect te verwachten gevolgen geen onevenredige afbreuk wordt toegebracht aan de te beschermen monumentale of cultuurhistorische waarden. Dienaangaande wordt advies ingewonnen bij de gemeentelijke monumentencommissie.

Lid 8. Specifieke procedureregels

- a. Bij het stellen van nadere eisen, als bedoeld onder lid 3, worden belanghebbenden in de gelegenheid gesteld om zienswijzen naar voren te brengen.
- b. Alvorens een sloopvergunning te verlenen, als bedoeld onder lid 7 sub b, wordt advies bij de gemeentelijke monumentencommissie ingewonnen.

Artikel 7. Horeca (H)

Lid 1. Bestemmingsomschrijving

Gronden, aangewezen voor “Horeca” zijn bestemd voor:

1. horeca tot en met de categorie 4;
2. terras;
3. wegen en paden;
4. groenvoorzieningen;
5. parkeervoorzieningen;
6. tuinen, erven en terreinen;

met de daarbij behorende gebouwen, bouwwerken, geen gebouw zijnde en andere werken;

alsmede voor:

- de instandhouding van het aantal parkeerplaatsen op eigen terrein, zoals aangegeven in bijlage 3.

Lid 2. Bouwregels

Op de tot “Horeca” bestemde gronden mogen uitsluitend worden gebouwd bouwwerken, ten dienste van de bestemming, met dien verstande dat:

I. (Bedrijfs)gebouwen

voor (bedrijfs)gebouwen de navolgende regels gelden:

- a. gebouwen **en overkappingen** mogen uitsluitend worden gebouwd binnen het op de plankaart aangeduide bouwvlak;
- b. de nokhoogte van gebouwen bedraagt maximaal de op de plankaart aangegeven hoogte;
- c. de goothoogte van gebouwen bedraagt maximaal de op de plankaart aangegeven hoogte.

II. Overige bouwwerken

voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, de navolgende regels gelden:

- a. **de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met uitzondering van erf- en terreinafscheidingen mag in de tuin ten hoogste 1 m bedragen;**
- b. de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, **met uitzondering van erf- en terreinafscheidingen** mag op het erf ten hoogste 3 m bedragen;
- c. de hoogte van erf- en terreinafscheidingen mag ten hoogste 2 m bedragen, met dien verstande dat de hoogte van erf- en terreinafscheidingen voor de naar de weg gekeerde gevel c.q. het verlengde daarvan ten hoogste 1 m mag bedragen;

Lid 3. Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 lid 1 onder a van de Wet Ruimtelijke Ordening, bevoegd om ter plaatse van het wijzigingsbevoegd gebied de bestemming te wijzigen in de bestemming “Wonen” onder de volgende voorwaarden:

- a. het gezamenlijke aantal woningen bedraagt 3 vrijstaande woningen dan wel 4 woningen waarvan 2 vrijstaand en 2 woningen – gestapeld of twee-aan-een – op de hoek van de Terweeweg/Leidsestraatweg;
- b. de voorgevelrooilijn ligt in het verlengde van de naastgelegen woningen aan de Leidsestraatweg, waarbij voor de woning op de hoek van de Terweeweg/Leidsestraatweg tevens een voorgevelrooilijn in het verlengde van de naastgelegen woningen aan de Terweeweg van toepassing is;
- c. de woningen dienen in maximaal twee lagen met kap gerealiseerd te worden;
- d. de goothoogte van de woningen bedraagt niet meer dan 7 meter;
- e. de nokhoogte van de woningen bedraagt niet meer dan 11 meter;
- f. in afwijking van het bepaalde onder c mag op de hoek van de Terweeweg/Leidsestraatweg een bouwaccent gerealiseerd worden waarvan de hoogte niet meer bedraagt dan de hoogte van de Terweehof;
- g. het gemiddelde aantal parkeerplaatsen op terrein mag per woning niet minder dan 2 bedragen;

- h. er mag geen sprake zijn van milieu hygiënische belemmeringen;
- i. er dient minimaal 15% van de toename aan verharding aan water in het plan gerealiseerd te worden;
- j. alvorens de bestemming te wijzigen dient een archeologische inventarisatie te zijn verricht;
- k. alvorens de bestemming te wijzigen dient een flora en fauna onderzoek te zijn verricht;
- l. alvorens de bestemming te wijzigen dient aangetoond te worden hoe op terrein het verlies van parkeerplaatsen bij de Beukenhof wordt gecompenseerd;
- m. gebouwde nutsvoorzieningen zijn toegestaan tot een bouwhoogte van 3 m en een inhoud per gebouw van maximaal 25 m³.

Artikel 8. Maatschappelijk (M)

Lid 1. Bestemmingsomschrijving

De op de plankaart voor “Maatschappelijk” aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. maatschappelijke voorzieningen;
- b. voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening;
- c. sociale doeleinden;
- d. onderwijs doeleinden;
- e. culturele doeleinden;
- f. religieuze doeleinden;
- g. medische doeleinden;
- h. een sportschool met een aan de functie ondergeschikte horeca en een bedrijfswoning, ter plaatse van de aanduiding “spc”;
- i. autoboxen ter plaatse van de aanduiding “abx”;

met de daarbij behorende gebouwen, bouwwerken, geen gebouw zijnde en andere werken;

alsmede voor:

- de instandhouding en bescherming van bouwwerken met monumentale en cultuurhistorische waarden, zoals aangegeven op plankaart **1a en 1b**;
- de instandhouding van het aantal parkeerplaatsen op eigen terrein, zoals aangegeven in bijlage 3.

Lid 2. Bouwregels

Voor het bouwen op de in lid 1 omschreven gronden gelden de volgende bepalingen:

I. Gebouwen

voor gebouwen gelden de navolgende regels:

- a. gebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd binnen het op de plankaart aangeduide bouwvlak;
- b. de nokhoogte van gebouwen bedraagt maximaal de op de plankaart aangeduide hoogte;
- c. de goothoogte van gebouwen bedraagt maximaal de op de plankaart aangeduide hoogte;
- d. ten behoeve van de sportschool mag ten hoogste één bedrijfswoning worden opgericht met een maximale inhoud van 500 m³.

II. Bijgebouwen/aanbouwen/uitbouwen/autoboxen/overkappingen/nutsvoorzieningen

voor bijgebouwen, aan- en uitbouwen, **overkappingen**, autoboxen en nutsvoorzieningen, de navolgende regels gelden:

- a. bijgebouwen, aan- en uitbouwen **en overkappingen** mogen uitsluitend worden gebouwd 3 m achter de naar de weg gekeerde gevel c.q. het verlengde daarvan;
- b. het gezamenlijk oppervlak van bijgebouwen, aan- en uitbouwen **en overkappingen** bedraagt per bouwperceel ten hoogste 40% van het bouwperceel minus het bouwvlak tot een maximum van 60 m²;
- c. de goot- en nokhoogte van bijgebouwen **en overkappingen** mag niet meer bedragen dan 3 meter;
- d. tenzij bijgebouwen, aan- /uitbouwen **en overkappingen** in de zijdelingse perceelsgrens worden gebouwd, bedraagt de afstand van de bijgebouwen, aan- /uitbouwen **en overkappingen** tot de zijdelingse perceelsgrens tenminste 1 meter;
- e. de maximale hoogte van een aan- of uitbouw is niet hoger dan 4 meter, gemeten vanaf het aansluitend terrein en is niet hoger dan 0,25 meter boven de vloer van de eerste verdieping van de hoofdbebouwing en is niet hoger dan de hoofdbebouwing waar tegenaan wordt gebouwd;
- f. de maximale diepte van de aan-/uitbouw **en overkapping** bedraagt, gemeten vanuit de oorspronkelijke achtergevel 3,5 meter;
- g. bij realisatie van een terras op een aan- /uitbouw bedraagt de afstand van het terras tot de zijdelingse perceelsgrens tenminste 2 meter;

- h. voor hekwerken met een maximale hoogte van 1 meter ten behoeve van een terras zoals onder g bedoeld mag de nokhoogte zoals bepaald in sub c en e worden overschreden;
- i. autoboxen mogen uitsluitend ter plaatse van het aangeduide bouwvlak “abx” gebouwd worden;
- j. de maximaal toelaatbare bouwhoogte van autoboxen bedraagt maximaal de bestaande situatie zoals aanwezig bij de ter inzage legging van het bestemmingsplan Oranje Nassau;
- k. de hoogte van gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen bedraagt ten hoogste 3 meter en de inhoud bedraagt ten hoogste 25 m³.

III. Overige bouwwerken

voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, de navolgende regels gelden:

- a. de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met uitzondering van erf- en terreinafscheidingen mag in de tuin ten hoogste 1 m bedragen;
- b. de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met uitzondering van erf- en terreinafscheidingen mag op het erf ten hoogste 3 m bedragen;
- c. de hoogte van erf- en terreinafscheidingen bedraagt ten hoogste 2 m, met dien verstande dat de hoogte van erf- en terreinafscheidingen voor de naar de weg gekeerde gevel c.q. het verlengde daarvan niet meer dan 1 m mag bedragen;

Lid 3. Nadere eisen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen ten aanzien van de situering en de afmetingen van bebouwing voor wat betreft:

- c. De verhouding tussen lengte, breedte, goothoogte en/of bouwhoogte;
- d. De dakhelling, nokrichting en/of kapvorm;
- e. De onderlinge situering;

mits:

- dat noodzakelijk is uit een oogpunt van behoud en/of herstel van de bouwwerken met monumentale en karakteristieke waarden, zoals aangegeven op plankaart **1a en 1b**;
- vooraf het advies is ingewonnen van de gemeentelijke monumentencommissie.

Lid 4. Ontheffing van bouwregels

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen van het bepaalde onder lid 2.II.c. om de nokhoogte te verhogen tot maximaal 5 m onder de voorwaarde dat er geen nadelige situatie ontstaat ten aanzien van de **daglichttoetreding** bij naburige panden.

Lid 5. Sloopvergunning

- a. Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders bouwwerken met monumentale en cultuurhistorische waarden, zoals aangegeven op plankaart **1a en 1b**, geheel of gedeeltelijk te slopen.
- b. De in lid. a genoemde vergunning kan slechts worden verleend indien door het slopen dan wel door de daarvan hetzij direct hetzij indirect te verwachten gevolgen geen onevenredige afbreuk wordt toegebracht aan de te beschermen monumentale of cultuurhistorische waarden. Dienaangaande wordt advies ingewonnen bij de gemeentelijke monumentencommissie.

Lid 6. Specifieke procedureregels

- a. Bij het stellen van nadere eisen, als bedoeld onder lid 3, worden belanghebbenden in de gelegenheid gesteld om zienswijzen naar voren te brengen.
- b. Alvorens een sloopvergunning te verlenen, als bedoeld onder lid 5 sub b, wordt advies bij de gemeentelijke monumentencommissie ingewonnen.

Artikel 10. Verkeer (V)

Lid 1. Bestemmingsomschrijving

Gronden, aangewezen voor “Verkeer”, zijn uitsluitend bestemd voor:

- a. wegen, fiets- en voetgangerspaden, alsmede bermstroken;
- b. groenvoorzieningen en sloten;
- c. speelvoorzieningen;
- d. parkeerplaatsen;
- e. luifels ter plaatse van de aanduiding “lf”;
- f. nutsvoorzieningen;
- g. autoboxen/garages ter plaatse van de aanduiding “abx”;
- h. evenementen (ter plaatse van de aanduiding “evenementengebied”);**
- i. standplaatsen (ter plaatse van de aanduiding “sv-sp”);**

en met de bestemming verband houdende andere bouwwerken en andere werken; alsmede voor:

- het behoud van de aanwezige laanbeplantingen.

Lid 2. Bouwregels

Op de tot “Verkeer” bestemde gronden mogen uitsluitend worden gebouwd bouwwerken ten dienste van de bestemming met dien verstande dat:

- a. autoboxen/garages uitsluitend ter plaatse van het aangeduide bouwvlak “abx” gebouwd mogen worden;
- b. de maximaal toelaatbare bouwhoogte van autoboxen/garages maximaal de bestaande situatie bedraagt zoals aanwezig bij de ter inzage legging van het bestemmingsplan Oranje Nassau;
- c. voor het bouwen van gebouwen zoals bedoeld in lid 1 sub f. de volgende bepalingen gelden:
 - de hoogte van gebouwen bedraagt ten hoogste 3 meter;
 - de inhoud van gebouwen bedraagt ten hoogste 25 m³.

Lid 3. Specifieke bouw- en gebruiksregels: Evenementen en standplaatsen

- a. Evenementen ter plaatse van de aanduiding ‘evenementengebied’ zijn toegestaan, met dien verstande dat maximaal 10 evenementen in dit gebied per kalenderjaar mogen plaatsvinden waarbij elk jaar op 5 mei het evenemententerrein wordt uitgebreid ten behoeve van de jaarlijkse vrijmarkt naar:
 - de gehele de Kempenaerstraat;
 - de gehele Duivenvoordestraat;
 - de gehele Sportmanstraat;
 - Juffermanstraat van nr 1 tot en met nr. 22a;
 - Spaargarenstraat van nr. 12 tot en met de Kempenaerstraat;
 - en Terweeweg van nr. 62 a tot en met kruising Hofdijck
- b. Er is een standplaats toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'standplaats', (Koninginnelaan ter hoogte van de kruising met de de Kempenaerstraat waarbij geldt dat:
 - de maximale bouwhoogte 3 meter bedraagt;
 - geen grondgebonden bouwwerken zijn toegestaan;
 - een standplaats een maximum oppervlakte van 25m² heeft.

Lid 4. Ontheffing standplaatsen

Burgemeester en wethouders zijn, op grond van het bepaalde in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening, bevoegd ontheffing te verlenen van het bepaalde in lid 1 voor het realiseren van standplaatsen op het Terweeplein, de kruising de de Kempenaerstraat met de Terweeweg alsmede de kruising de de Kempenaerstraat met de Spaargarenstraat, mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- de opstelling van de standplaats c.q. standplaatsen belemmeren het wegverkeer niet;
- bij de opstelling van de standplaats c.q. standplaatsen blijft ongehinderde toegang op het trottoir aanwezig;

- indien opstelling van de standplaats c.q. standplaatsen leidt tot opheffing van parkeerplaatsen mag deze opheffing geen onevenredige afbreuk doen aan het voorzieningenniveau van de openbare parkeerplaatsen;
- het assortiment van de standplaats leidt niet tot geuroverlast voor de omliggende detailhandel;
- het gebruik past qua aard, milieubelasting en uitstraling in de woonomgeving;
- de standplaats voldoet aan de bouwvoorschriften zoals bepaald in lid 3 onder b.

Lid 5. Ontheffing van de gebruiksregels en ontheffing van de bouwregels: horecaterrassen

Burgemeester en wethouders zijn, op grond van het bepaalde in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening, bevoegd ontheffing te verlenen van het bepaalde in lid 1 voor het realiseren van horecaterrassen, mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- a. het terras is gesitueerd in de onmiddellijke omgeving van het bijbehorende horecabedrijf, aan de voor- en/of zijgevel van het horecagebouw;
- b. de opstelling van het terras mag het wegverkeer niet belemmeren;
- c. bij de opstelling van het terras dient ongehinderde doorgang op het trottoir aanwezig te zijn van tenminste 1,5 meter;
- d. de ongehinderde doorgang voor hulpdiensten is tenminste 3,5 meter breed en brandkranen zijn vrij toegankelijk voor hulpverleningsdiensten;
- e. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken in de omgeving mogen niet onevenredig worden aangetast;
- f. indien opstelling van het terras leidt tot opheffing van parkeerplaatsen mag deze opheffing geen onevenredige afbreuk doen aan het voorzieningenniveau van de openbare parkeerplaatsen;
- g. bij toepassing van de ontheffingsbevoegdheid dient als voorwaarde te worden opgenomen dat de openingstijden van het horecaterras tussen 8:00-23:00 moeten liggen;
- h. Voor toepassing van de ontheffingsbevoegdheid dient een planschadeovereenkomst met aanvrager te zijn ondertekend.

Bij het toepassen van de ontheffing van de gebruiksregels gelden de volgende bouwregels:

- i. op de gronden waarvoor een ontheffing voor horecaterrassen wordt verleend, mogen uitsluitend worden gebouwd bouwwerken geen gebouwen zijnde met dien verstande dat:
 - de hoogte van bouwwerken geen gebouwen zijnde ten hoogste 1 meter bedragen, met uitzondering van terrasschermen, parasols en zonneschermen;
 - de hoogte van parasols en zonneschermen ten hoogste 3.00 meter bedragen, met dien verstande dat in uitgeklapte of uitgeschoven toestand het laagste punt van een parasol of zonnescherm minimaal 2.20 meter hoog is;
 - de hoogte van terrasschermen ten hoogste 1.50 meter bedraagt waarvan minimaal 95% van de bovenste 75 cm volledig transparant is.
- j. de waarden die in lid 5 in meters zijn uitgedrukt worden op de volgende wijze gemeten: hoogten vanaf het aansluitend afgewerkt terrein, waarbij plaatselijke, niet bij het verdere verloop van het terrein passende, ophogingen of verdiepingen aan de voet van het bouwwerk, anders dan noodzakelijk voor de bouw daarvan, buiten beschouwing blijven.

Artikel 12. Wonen (W)

Lid 1. Bestemmingsomschrijving

Gronden, aangewezen voor “Wonen” zijn bestemd voor:

- a. **het wonen, al dan niet in combinatie met aan-huis-verbonden beroepen;**
- b. nutsvoorzieningen;
- c. tuinen **en vijvers;**
- d. erven
ter plaatse van de betreffende aanduiding op de plankaart voor:
- e. autoboxen/garages (abx);
- f. een schoonheidssalon (sh);
- g. een kantoor (ka);
- h. een timmerbedrijf (tb);
- i. een praktijkruimte (pr);
- j. detailhandel op de begane grond (dh);
- k. parkeergarage (pg);
- l. ingang parkeergarage (ip);

met de daarbij behorende gebouwen, bouwwerken, geen gebouw zijnde en andere werken;

en tevens voor:

- de instandhouding en bescherming van bouwwerken met monumentale en cultuurhistorische waarden, zoals aangegeven op plankaart **1a en 1b;**
- de instandhouding van het aantal parkeerplaatsen op eigen erf, zoals aangegeven in bijlage 3;
- een toegangsweg tot het bouwvlak op het binnenterrein aan de Terweeweg 122a (bestemd voor de ontsluiting van het perceel en voor het gebruik door nooddiensten, niet bestemd voor parkeer- en opslagdoeleinden), van ten minste 3,75 meter breed, met een verhard gedeelte van ten minste 3,25 meter breed (3,25 meter van het breedteprofiel van de toegangsweg);
- een gebruik als verzekeringskantoor van de zij-aanbouw bij de woning Hofbrouckerlaan 34.

Lid 2. Bouwregels

Op de tot “Wonen” bestemde gronden mogen uitsluitend worden gebouwd bouwwerken ten dienste van de bestemming met dien verstande dat:

I. Woningen

voor woningen de navolgende regels gelden:

- a. **uitsluitend gestapelde bebouwing is toegestaan, voor zover de gronden op de plankaart zijn aangeduid met “g”;**
- b. **uitsluitend twee-aan-een bebouwing is toegestaan, voor zover de gronden op de plankaart zijn aangeduid met “t”;**
- c. **uitsluitend vrijstaande bebouwing is toegestaan, voor zover de gronden op de plankaart zijn aangeduid met “v”;**
- d. **uitsluitend aaneengebouwde bebouwing is toegestaan, voor zover de gronden op de plankaart zijn aangeduid met “a”;**
- e. woningen (inclusief kelders) mogen uitsluitend worden gebouwd binnen de op de plankaart aangeduide bouwvlakken, met dien verstande dat aan-, uit- en bijgebouwen **en overkappingen** ook mogen worden gesitueerd buiten het bouwvlak;
- f. de maximaal toelaatbare goothoogte van de woningen ten hoogste bedraagt de hoogte, welke als zodanig op de plankaart staat aangeduid;
- g. de maximaal toelaatbare nokhoogte van de woningen ten hoogste bedraagt de hoogte, welke als zodanig op de plankaart staat aangeduid.

II. Kelders

voor kelders de navolgende regels gelden:

- a. kelders zijn niet toegestaan bij gestapelde woningen;
- b. kelders zijn onder een op grond van het bestemmingsplan danwel middels vergunningsvrij bouwen te realiseren hoofdgebouw en de daarbij behorende aan- en uitbouwen toegestaan, indien gelegen áchter de naar de weg gekeerde gevel c.q. het verlengde daarvan, met een maximum van 50 m² en;
- c. de oppervlakte van een kelder mag bovendien niet meer bedragen dan 30% van de gronden gelegen buiten het bouwvlak en;
- d. de hoogte van kelders bedraagt ten hoogste 0,1 meter beneden peil, met dien verstande dat in voorkomende gevallen een goede aansluiting op de openbare weg en belendende percelen wordt gerealiseerd;
- e. de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens en de openbare weg bedraagt ten minste 1 meter. Indien belendende percelen tegelijkertijd een kelder bouwen, mag in de gezamenlijke zijperceelsgrens worden gebouwd;
- f. de kelder mag niet ten koste gaan van de op het perceel aanwezige parkeerplaatsen;
- g. kelders dienen aan het Bouwbesluit te voldoen.

III. Bijgebouwen/aanbouwen/uitbouwen/autoboxen/overkappingen/nutsvoorzieningen

voor bijgebouwen, aan- en uitbouwen, overkappingen, autoboxen en nutsvoorzieningen, gelden de navolgende regels:

- a. bijgebouwen, aan- en uitbouwen en overkappingen mogen uitsluitend worden gebouwd 3 m áchter de naar de weg gekeerde gevel c.q. het verlengde daarvan;
- b. bij hoekwoningen zijn aan- en uitbouwen en overkappingen toegestaan mits de aan- of uitbouw of overkapping niet doorsteekt ten opzichte van het verlengde van de voorgevelrooilijn van de om de hoek gelegen woning;
- c. het gezamenlijk oppervlak van bijgebouwen, aan- en uitbouwen en overkappingen bedraagt per bouwperceel ten hoogste 40% van het bouwperceel minus het bouwvlak tot een maximum van 60 m²;
- d. de goot- en nokhoogte van bijgebouwen en overkappingen mag niet meer bedragen dan 3 meter;
- e. tenzij bijgebouwen, aan- en uitbouwen en overkappingen in de zijdelingse perceelsgrens worden gebouwd, bedraagt de afstand van de bijgebouwen, aan- en uitbouwen tot de zijdelingse perceelsgrens tenminste 1 meter;
- f. de maximale hoogte van een aan- of uitbouw is niet hoger dan 4 meter, gemeten vanaf het aansluitend terrein en is niet hoger dan 0,25 meter boven de vloer van de eerste verdieping van de woning en is niet hoger dan de woning waar tegenaan wordt gebouwd;
- g. de maximale diepte van de aan-/uitbouw en overkapping bedraagt, gemeten vanuit de oorspronkelijke achtergevel 3,5 meter;
- h. bij realisatie van een terras op een aan- /uitbouw bedraagt de afstand van het terras tot de zijdelingse perceelsgrens tenminste 2 meter;
- i. voor hekwerken met een maximale hoogte van 1 meter ten behoeve van een terras zoals onder h bedoeld mag de nokhoogte zoals bepaald in sub d en f worden overschreden;
- j. autoboxen mogen uitsluitend ter plaatse van het aangeduide bouwvlak “abx” gebouwd worden;
- k. de maximaal toelaatbare bouwhoogte van autoboxen bedraagt maximaal de bestaande situatie zoals aanwezig bij de ter inzage legging van het bestemmingsplan Oranje Nassau;
- l. gebouwen ten behoeve van een timmerbedrijf uitsluitend in de bouwvlakken ter plaatse van de aanduiding “tb” gebouwd mogen worden;
- m. de maximaal toelaatbare bouwhoogte van gebouwen ten behoeve van een timmerbedrijf bedraagt ten hoogste de bestaande situatie;
- n. de hoogte van gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen bedraagt ten hoogste 3 meter en de inhoud bedraagt ten hoogste 25 m³.

IV. Overige bouwwerken

voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, de navolgende regels gelden:

- a. de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met uitzondering van erf- en terreinafscheidingen mag in de tuin ten hoogste 1 m bedragen;
- b. de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met uitzondering van erf- en terreinafscheidingen mag op het erf ten hoogste 3 m bedragen;
- c. de hoogte van erf- en terreinafscheidingen bedraagt ten hoogste 2 m, met dien verstande dat de hoogte van erf- en terreinafscheidingen voor de naar de weg gekeerde gevel c.q. het verlengde daarvan niet meer dan 1 m mag bedragen;

Lid 3. Nadere eisen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen ten aanzien van de situering en de afmetingen van bebouwing voor wat betreft:

- a. De verhouding tussen lengte, breedte, goothoogte en/of hoogte;
- b. De dakhelling, nokrichting en/of kapvorm;
- c. De onderlinge situering;

mits:

- dat noodzakelijk is uit een oogpunt van behoud en/of herstel van de bouwwerken met monumentale en cultuurhistorische waarden, zoals aangegeven op plankaart 1a en 1b;
- vooraf het advies is ingewonnen van de gemeentelijke monumentencommissie.

Lid 4. Ontheffing van de bouwregels

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen van het bepaalde onder:

- a. lid 2.III. a. voor een aan-, uit- /bijgebouw en overkapping met een oppervlakte van niet meer dan 4 m² en een hoogte van niet meer dan 1.35 m, wanneer het bijbehorende erf vanuit de oorspronkelijke bouw van de woning niet bereikbaar is vanaf de bestemming “Verkeer” en waarbij de afstand:
 - tot de bestemming “Verkeer” ten minste 2 m zal bedragen, dan wel een kleinere maat, waarbij de aan-, uit- of bijgebouw een eenheid met de perceel afscheiding of onderdelen daarvan moet vormen;
 - tot de zijdelingse perceelsgrens ten minste 1,50 m bedraagt, tenzij bij een kleinere afstand de gebruikswaarde en kwaliteit van het aangrenzende perceel niet negatief wordt beïnvloed;
- b. lid 2. III.d. om de nokhoogte te verhogen tot maximaal 5 m onder de voorwaarde dat er geen nadelige situatie ontstaat ten aanzien van de daglichttoetreding bij naburige panden.

Lid 5. Specifieke gebruiksregels

Gebruik van ruimte binnen de woning ten behoeve van de uitoefening van een aan-huis-verbonden-beroep wordt als gebruik overeenkomstig de bestemming aangemerkt voor zover dit gebruik ondergeschikt blijft aan de woonfunctie en mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- a. maximaal 40% van het bruto vloeroppervlakte van de bouwlagen van de woning tot ten hoogste 30 m² mag worden gebruikt voor het aan-huis-verbonden-beroep;
- b. degene die het aan-huis-verbonden-beroep in de woning uitoefent, dient tevens de bewoner van de woning te zijn;
- c. door degene die het aan-huis-verbonden-beroep uitoefent, kan worden aangetoond dat de beroepuitoefening geen extra parkeerruimte vereist binnen het openbaar gebied;
- d. voorzien is in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein;
- e. er mag geen detailhandel, groothandel of horeca bedrijfsactiviteit plaatsvinden.

Lid 6. Ontheffing van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders zijn, op grond van het bepaalde in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening, bevoegd ontheffing te verlenen van het bepaalde in lid 1 voor het gebruik van ruimten binnen de woning en op het erf voor aan-huis-verbonden-(bedrijfs-)activiteiten, voor zover dit

gebruik ondergeschikt blijft aan de woonfunctie en mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- a. maximaal 40% van, bij elkaar geteld, het bruto vloeroppervlak van de bouwlagen van de woning en de bijgebouwen, tot ten hoogste 50 m², mag worden gebruikt voor het aan-huis-verbonden-bedrijf;
- b. degene die de activiteiten in de woning of het bijgebouw zal uitvoeren, dient tevens de bewoner van de woning te zijn;
- c. de noodzakelijke parkeervoorzieningen dienen op eigen terrein te worden gesitueerd;
- d. het bedrijf dient qua aard, milieubelasting en uitstraling te passen in een woonomgeving;
- e. de activiteit mag niet **meldingsplichtig** zijn;
er mag geen detailhandel, groothandel of horecabedrijfsactiviteit plaatsvinden, uitgezonderd een beperkte verkoop als ondergeschikte activiteit die verband houdt met de aan-huis-verbonden-(bedrijfs-)activiteit. **Hierbij geldt dat er geen reclame-uiting bij, of op de woning mag worden gevoerd.**

Lid 6a. Ontheffing van de gebruiksregels bed & breakfast

Burgemeester en wethouders zijn, op grond van het bepaalde in artikel 3,6 lid 1 sub c van de Wet ruimtelijke ordening, bevoegd ontheffing te verlenen van het bepaalde in lid 1 voor het gebruik van ruimten binnen de woning en bijgebouwen voor een bed & breakfast, voor zover dit gebruik ondergeschikt blijft aan de woonfunctie en het aantal kamers tot maximaal 3 beperkt blijft en voldaan wordt aan de voorwaarden van lid 6.

Lid 7. Sloopvergunning

- a. Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders bouwwerken met monumentale en cultuurhistorische waarden, zoals aangegeven op plankaart **1a en 1b**, geheel of gedeeltelijk te slopen.
- b. De in lid. a genoemde vergunning kan slechts worden verleend indien door het slopen dan wel door de daarvan hetzij direct hetzij indirect te verwachten gevolgen geen onevenredige afbreuk wordt toegebracht aan de te beschermen monumentale of cultuurhistorische waarden. Dienaangaande wordt advies ingewonnen bij de gemeentelijke monumentencommissie.

Lid 8. Specifieke procedureregels

- a. Bij het stellen van nadere eisen, als bedoeld onder lid 3, worden belanghebbenden in de gelegenheid gesteld om zienswijzen naar voren te brengen.
- b. Alvorens een sloopvergunning te verlenen, als bedoeld onder lid 7 sub b, wordt advies bij de gemeentelijke monumentencommissie ingewonnen.

Algemene regels

Artikel 17 Overige bepalingen

Lid 2. Algemene bebouwingsbepalingen

Met betrekking tot de bouwvlakken gelden de volgende regels:

- a. de bestaande hoofdbebouwing – bestaande uit minimaal 2 bouwlagen – **die gebouwd is met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Woningwet, op het tijdstip van de inwerkingtreding van dit plan en** die meer bedraagt dan de hoofdbebouwing die op de plankaart binnen het betreffende bouwvlak is gelegen, mag als ten hoogste toelaatbaar worden gehouden;
- b. **de bestaande aan- en uitbouwen – bestaande uit eenlaagse bebouwing – die gebouwd zijn met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Woningwet op het tijdstip van de inwerkingtreding van dit plan en die meer bedraagt dan ingevolge het voorliggende bestemmingsplan is voorgeschreven, mag als ten hoogste toelaatbaar worden gehouden;**
- c. in geval van herbouw is **lid 2** onder a **en b** uitsluitend van toepassing, indien de herbouw op dezelfde plaats plaatsvindt.

Lid 3. Algemene ontheffingsregels

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening ontheffing te verlenen:

- a. voor het bouwen van kleine, niet voor bewoning bestemde gebouwtjes, zoals transformatorhuisjes, schakelhuisjes, gemaalgebouwtjes, wachthuisjes voor verkeersdiensten en gasdrukregel- en meetstations, mits deze geen grotere oppervlakte hebben dan 50 m³ en een maximale hoogte van 3 m en zij strekken ten dienste van het openbaar bestuur of ten dienste van openbare nutsbedrijven;
- b. voor afwijkingen van het bestemmingsplan, inbegrepen bebouwingsgrenzen en -oppervlakten, teneinde de uitvoering van een bouwplan mogelijk te maken, indien op grond van een definitieve uitmeting of in verband met de verkaveling en/of situering blijkt, dat **afwijking** van het bestemmingsplan redelijk, gewenst of noodzakelijk is en de afwijking van zo'n ondergeschikte aard blijft dat de structuur van het bestemmingsplan niet wordt geschaad;
- c. voor geringe veranderingen in de tracés van wegen en de aanpassing daaraan van de ligging en de vorm van de bestemmingsgrenzen, indien bij definitieve uitmeting blijkt, dat een weg als gevolg van de werkelijke toestand van het terrein slechts kan worden uitgevoerd als op ondergeschikte punten van het plan wordt afgeweken;
- d. voor het overschrijden van de in het plan aangegeven bebouwing- en bestemmingsgrenzen voor het realiseren van balkons, erkers, **entreeportalen, dakoverstekken** en luifels tot een maximum van 1.50 meter **diep, een maximumoppervlakte van 7 m² en een bouwhoogte van 0,25 meter boven de hoogte van de eerste verdiepingvloer van het hoofdgebouw tot een maximum van 4 meter.**
- e. voor afwijkingen van maten (waaronder percentages) met ten hoogste 10% met uitzondering van Charlotte de Bourbonlaan 18 en Terweeweg 122A.

Lid 5. Algemene procedureregels

- a. Bij het uitvoeren geven aan de wijzigingsbevoegdheid (ex. Art. 3.6 Wro), als bedoeld onder lid 4, is artikel 3.6 lid 5 Wro juncto afd. 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing.

Toegevoegd wordt aan de Bijlagen:

Bijlage 4: Inventarisatie bestaande functies op begane grond en verdieping binnen bestemming Gemengd

Bijlage 5: Staat van bedrijfsactiviteiten Editie 2009

Bijlage 6: Nota beantwoording zienswijzen

Bijlage 7: Nota van wijzigingen

DEEL III

Plankaart

Bij het vigerende bestemmingsplan behoren drie plankaarten. De kaarten 1a en 1b visualiseren met name de enkelbestemmingen. Kaart 2 heeft uitsluitend betrekking op de dubbelbestemmingen. Plankaart 1 voegt ten opzichte van de vigerende plankaarten 1a en 1b het volgende toe:

Plankaart, deel 1a en 1b (enkelbestemmingen):

- De aanduiding 'sportschool (spc)' wordt op de gronden aan de Willem de Zwijgerlaan 2a en de Geversstraat 5 gelegd. De voor dit perceel vigerende bestemming "Maatschappelijk" wijzigt niet.
- De aanduiding 'praktijkruimte (pr)' op de gronden aan de Marelaan 5 welke zijn bestemd voor "Wonen" wordt verwijderd. De voor dit perceel vigerende bestemming "Wonen" wijzigt niet.
- De aanduiding 'praktijkruimte (pr)' wordt op het perceel aan de Terweeweg 134 gelegd. De voor dit perceel vigerende bestemming "Wonen" wijzigt niet.
- Binnen de bestemming "Verkeer" zijn evenementen uitsluitend toegestaan ter plaatse van de functieaanduiding "evenementengebied".
- Binnen de bestemming "Verkeer" zijn standplaatsen uitsluitend toegestaan ter plaatse van de functieaanduiding "standplaats".