

BIJLAGE 5 Toe te passen regels bij toepassing wijzigingsbevoegdheden

Artikel 61 Horeca – 1

61.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Horeca – 1' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. gebouwen ten behoeve van horecabedrijven categorie 1;
 - b. een bedrijfswoning ter plaatse van de aanduiding "bedrijfswoning", al dan niet in combinatie met ruimte voor een beroeps- of bedrijfsactiviteit aan huis;
 - c. bij de bedrijfswoning behorende gebouwen en overkappingen;
- waarbij, ter plaatse van de aanduiding "karakteristiek", de bestaande karakteristieke hoofdvorm zoveel mogelijk in stand wordt gehouden;

met daaraan ondergeschikt:

- d. groenvoorzieningen;
- e. parkeervoorzieningen;
- f. speelvoorzieningen;
- g. wegen, straten en paden;
- h. water;
- i. openbare nutsvoorzieningen;

met de daarbij behorende:

- j. tuinen, erven en terreinen;
- k. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

61.2 Bouwregels

61.2.1 Bedrijfsgebouwen

Voor het bouwen van de in lid [61.1](#) onder a. en onder c. genoemde bedrijfsgebouwen en overkappingen gelden de volgende regels:

- a. een gebouw en een overkapping zal binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b. ter plaatse van de aanduiding "maximale goot-, bouwhoogte (m) en maximum bebouwingspercentage (%)" zal de goothoogte van een gebouw ten hoogste de in die aanduiding aangegeven goothoogte, de bouwhoogte van een gebouw ten hoogste de in die aanduiding aangegeven bouwhoogte en het bebouwingspercentage van een bouwvlak ten hoogste het in die aanduiding aangegeven percentage bedragen.

61.2.2 Bedrijfswoning

Voor het bouwen van de in lid [61.1](#) onder b. genoemde bedrijfswoning gelden de volgende regels:

- a. een bedrijfswoning zal binnen een bouwvlak worden gebouwd ter plaatse van de aanduiding "bedrijfswoning";
- b. voor in pandige bedrijfswoningen zijn de regels van lid [61.2.1](#) van overeenkomstige toepassing;
- c. voor niet-in pandige bedrijfswoningen gelden de volgende regels:
 - 1. de goothoogte van een bedrijfswoning zal ten hoogste 4 m bedragen;
 - 2. de bouwhoogte van een bedrijfswoning zal ten hoogste 9 m bedragen.

61.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van de in lid [61.1](#) onder k. genoemde bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen zal ten hoogste 2 m bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen vóór de voorgevelrooilijn ten hoogste 1 m zal bedragen;
- b. de bouwhoogte van de overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zal ten hoogste 5 m bedragen, met dien verstande dat:
 1. de bouwhoogte van masten, niet zijnde antennemasten, en palen ten hoogste 10 m zal bedragen;
 2. de bouwhoogte van antennemasten ten hoogste 15 m zal bedragen.

61.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

1. lid [61.2.1](#) onder a. en toestaan dat bij de bedrijfswoningen behorende gebouwen en overkappingen geheel of gedeeltelijk buiten een bouwvlak worden gebouwd, mits:
 - a. de oppervlakte van deze buiten het bouwvlak gebouwde gebouwen en overkappingen ten hoogste 60 m² zal bedragen;
 - b. de goothoogte ten hoogste 3 m zal bedragen;
 - c. de bouwhoogte ten hoogste 6 m zal bedragen;
2. lid [61.2.2](#) onder c. en toestaan dat van een bedrijfswoning de goothoogte ten hoogste 8 m en de bouwhoogte ten hoogste 12 m zal bedragen.

61.3.1 Algemene criteria afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan toepassing geven aan de in lid [61.3](#) bedoelde mogelijkheden tot afwijking van bouwregels indien hierdoor geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan

1. het straat- en bebouwingsbeeld;
2. de milieusituatie;
3. de woonsituatie;
4. de landschappelijke waarden;
5. de cultuurhistorische waarden;
6. de archeologische waarden;
7. de natuurwaarden;
8. de verkeersveiligheid;
9. de ontsluitingssituatie;
10. de parkeersituatie;
11. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

61.4 Specifieke gebruiksregels

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

- a. het gebruik van de in lid [61.1](#) onder a. genoemde bedrijfsgebouwen voor bewoning, tenzij de gronden zijn aangeduid als "bedrijfswoning" in welk geval een bedrijfswoning is toegestaan;
- b. het gebruik van de in lid [61.1](#) onder c. genoemde gebouwen voor zelfstandige bewoning;
- c. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van horecadoeleinden, anders dan als horecabedrijven categorie 1;
- d. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van een beroeps- of bedrijfsactiviteit aan huis, zodanig dat de beroeps- c.q. bedrijfsvloeroppervlakte meer bedraagt dan
 - 30% van de totale gezamenlijke begane vloeroppervlakte van de aanwezige bebouwing met de aanduiding "bedrijfswoning" op het bouwperceel, of
 - 50 m²;

- e. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van detailhandel.

61.5 Wijzigingsbevoegdheid

61.5.1 Wijzigen

Burgemeester en wethouders kunnen het bestemmingsplan wijzigen in die zin dat:

- a. de bestemming wordt gewijzigd in de bestemming(en) 'Tuin', 'Verkeer - Verblijf', 'Wonen - A1', 'Wonen - A2', 'Wonen - A3', 'Wonen - A4', 'Wonen - A5', 'Wonen - A7', alsmede de ligging van het (de) bouwvlak(ken) wordt gewijzigd, mits:
 - 1. ter plaatse geen horecabedrijf meer wordt uitgeoefend;
 - 2. ten hoogste 1 woning is toegestaan;
 - 3. de geluidsbelasting van geluidsgevoelige objecten niet hoger is dan de geldende voorkeursgrenswaarde of een vastgestelde hogere grenswaarde;
- b. de oppervlakte van een aangegeven bouwvlak wordt vergroot dan wel de ligging van een aangegeven bouwvlak wordt gewijzigd, mits:
 - 1. de vergroting ten hoogste 25% van de oppervlakte van het bouwvlak zal bedragen;
 - 2. de afstand tot de zijdelingse bouwperceelgrens ten minste 3 meter zal bedragen;
- c. in een bouwvlak in een aanduiding "maximale goot-, bouwhoogte (m) en maximum bebouwingspercentage (%)" een andere goothoogte en/of andere bouwhoogte en/of ander bebouwingspercentage wordt aangegeven, mits:
 - 1. het bebouwingspercentage van het bouwperceel ten hoogste 80 zal bedragen;
 - 2. de goothoogte van een gebouw ten hoogste 10 m zal bedragen;
 - 3. de bouwhoogte van een gebouw ten hoogste 15 m zal bedragen;
- d. de oppervlakte van de aanduiding "bedrijfswoning" wordt vergroot dan wel de ligging van de aanduiding "bedrijfswoning" wordt gewijzigd, mits:
 - 1. de oppervlakte van de aanduiding ten hoogste 150 m² zal bedragen;
 - 2. de geluidsbelasting van geluidsgevoelige objecten niet hoger is dan de geldende voorkeursgrenswaarde of een vastgestelde hogere grenswaarde;
- e. de aanduiding "bedrijfswoning" wordt verwijderd;
- f. in een aanduiding "maximale bouwhoogte" een grotere bouwhoogte voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wordt aangegeven, mits:
 - de bouwhoogte van andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten hoogste 10 m zal bedragen;
- g. de aanduiding "karakteristiek" wordt aangebracht, indien door verbeterwerkzaamheden dan wel door veranderde inzichten een niet als karakteristiek aangeduid gebouw (weer) karakteristiek wordt;
- h. de aanduiding "karakteristiek" geheel of gedeeltelijk wordt verwijderd, mits:
 - 1. de karakteristieke hoofdvorm niet langer aanwezig is en niet zonder ingrijpende wijzigingen aan het gebouw kan worden hersteld;
 - 2. de karakteristieke hoofdvorm in zijn geheel redelijkerwijs niet te handhaven is in relatie tot de functie die het gebouw moet of uitsluitend nog kan vervullen.

61.5.2 Algemene criteria

Burgemeester en wethouders kunnen toepassing geven aan de in lid [61.5.1](#) bedoelde wijzigingsbevoegdheden indien hierdoor geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan:

- 1. het straat- en bebouwingsbeeld;
- 2. de milieusituatie;
- 3. de woonsituatie;
- 4. de landschappelijke waarden;
- 5. de cultuurhistorische waarden;
- 6. de archeologische waarden;
- 7. de natuurwaarden;
- 8. de verkeersveiligheid;

9. de ontsluitingssituatie;
10. de parkeersituatie;
11. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Artikel 62 Bedrijf – 1

62.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijf – 1' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. gebouwen ten behoeve van:
 - 1. bedrijven die zijn genoemd in bijlage 1 onder categorie 1 en bedrijven die naar de aard en de invloed op de omgeving daarmee gelijk te stellen zijn, met uitzondering van geluidszoneringsplichtige inrichtingen, risicovolle inrichtingen en/of vuurwerkbedrijven;
 - b. een bedrijfswoning ter plaatse van de aanduiding "bedrijfswoning", al dan niet in combinatie met ruimte voor een beroeps- of bedrijfsactiviteit aan huis;
 - c. bij de bedrijfswoning behorende gebouwen en overkappingen;
- waarbij, ter plaatse van de aanduiding "karakteristiek", de bestaande karakteristieke hoofdvorm zoveel mogelijk in stand wordt gehouden;

met daaraan ondergeschikt:

- d. groenvoorzieningen;
- e. parkeervoorzieningen;
- f. speelvoorzieningen;
- g. wegen, straten en paden;
- h. water;
- i. openbare nutsvoorzieningen;
- j. productiegebonden detailhandel;

met de daarbij behorende:

- k. tuinen, erven en terreinen;
- l. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

62.2 Bouwregels

62.2.1 Bedrijfsgebouwen

Voor het bouwen van de in lid [62.1](#) onder a. en onder c. genoemde bedrijfsgebouwen en overkappingen gelden de volgende regels:

- a. een gebouw en een overkapping zal binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b. ter plaatse van de aanduiding "maximale goot-, bouwhoogte (m) en maximum bebouwingspercentage (%)" zal de goothoogte van een gebouw ten hoogste de in die aanduiding aangegeven goothoogte, de bouwhoogte van een gebouw ten hoogste de in die aanduiding aangegeven bouwhoogte en het bebouwingspercentage van een bouwvlak ten hoogste het in die aanduiding aangegeven percentage bedragen.

62.2.2 Bedrijfswoning

Voor het bouwen van de in lid [62.1](#) onder b. genoemde bedrijfswoning gelden de volgende regels:

- a. een bedrijfswoning zal binnen een bouwvlak worden gebouwd ter plaatse van de aanduiding "bedrijfswoning";
- b. voor in pandige bedrijfswoningen zijn de regels van lid [62.2.1](#) van overeenkomstige toepassing;
- c. voor niet-in pandige bedrijfswoningen gelden de volgende regels:
 - 1. de goothoogte van een bedrijfswoning zal ten hoogste 4 m bedragen;
 - 2. de bouwhoogte van een bedrijfswoning zal ten hoogste 9 m bedragen.

62.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van de in lid [62.1](#) onder I. genoemde bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen zal ten hoogste 2 m bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen vóór de voorgevelrooilijn ten hoogste 1 m zal bedragen;
- b. de bouwhoogte van de overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zal ten hoogste 5 m bedragen, met dien verstande dat:
 1. de bouwhoogte van masten, niet zijnde antennemasten, en palen ten hoogste 10 m zal bedragen;
 2. de bouwhoogte van antennemasten ten hoogste 15 m zal bedragen.

62.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

1. lid [62.2.1](#) onder a. en toestaan dat bij de bedrijfswoningen behorende gebouwen en overkappingen geheel of gedeeltelijk buiten een bouwvlak worden gebouwd, mits:
 - a. de oppervlakte van deze buiten het bouwvlak gebouwde gebouwen en overkappingen ten hoogste 60 m² zal bedragen;
 - b. de goothoogte ten hoogste 3 m zal bedragen;
 - c. de bouwhoogte ten hoogste 6 m zal bedragen;
2. lid [62.2.2](#) onder c. en toestaan dat van een bedrijfswoning de goothoogte ten hoogste 8 m en de bouwhoogte ten hoogste 12 m zal bedragen.

62.3.1 Algemene criteria afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan toepassing geven aan de in lid [62.3](#) bedoelde mogelijkheden tot afwijking van bouwregels indien hierdoor geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan

1. het straat- en bebouwingsbeeld;
2. de milieusituatie;
3. de woonsituatie;
4. de landschappelijke waarden;
5. de cultuurhistorische waarden;
6. de archeologische waarden;
7. de natuurwaarden;
8. de verkeersveiligheid;
9. de ontsluitingssituatie;
10. de parkeersituatie;
11. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

62.4 Specifieke gebruiksregels

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

- a. het gebruik van de in lid [62.1](#) onder a. genoemde bedrijfsgebouwen voor bewoning, tenzij de gronden zijn aangeduid als “bedrijfswoning” in welk geval een bedrijfswoning is toegestaan;
- b. het gebruik van de in lid [62.1](#) onder c. genoemde gebouwen voor zelfstandige bewoning;
- c. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van bedrijven, anders dan die welke zijn genoemd in bijlage 1 onder categorie 1 en bedrijven die naar de aard en de invloed op de omgeving daarmee gelijk te stellen zijn dan wel, indien de gronden zijn voorzien van een aanduiding met een specifieke bedrijfstypering, het gebruik van deze gronden en bouwwerken ten behoeve van andere dan deze c.q. de in bijlage 1 onder categorie 1 genoemde bedrijven;
- d. het gebruik van de gronden en bouwwerken als horecabedrijf;

- e. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van detailhandel, met uitzondering van productiegebonden detailhandel, niet zijnde detailhandel in voeding- en genotmiddelen;
- f. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van een verkooppunt van motorbrandstoffen.

62.5 Wijzigingsbevoegdheid

62.5.1 Wijzigen

Burgemeester en wethouders kunnen het bestemmingsplan wijzigen in die zin dat:

- a. de oppervlakte van een aangegeven bouwvlak wordt vergroot dan wel de ligging van een aangegeven bouwvlak wordt gewijzigd, mits:
 - 1. de vergroting ten hoogste 25% van de oppervlakte van het bouwvlak zal bedragen;
- b. in een bouwvlak in een aanduiding "maximale goot-, bouwhoogte (m) en maximum bebouwingspercentage (%)" een andere goothoogte en/of andere bouwhoogte en/of ander bebouwingspercentage wordt aangegeven, mits:
 - 1. de bestaande oppervlakte aan bedrijfsgebouwen met ten hoogste 15% kan worden vergroot;
 - 2. de goothoogte van een gebouw ten hoogste 10 m zal bedragen;
 - 3. de bouwhoogte van een gebouw ten hoogste 15 m zal bedragen;
- c. de oppervlakte van de aanduiding "bedrijfswoning" wordt vergroot dan wel de ligging van de aanduiding "bedrijfswoning" wordt gewijzigd, mits:
 - 1. de oppervlakte van de aanduiding ten hoogste 150 m² zal bedragen;
 - 2. de geluidsbelasting van geluidsgevoelige objecten niet hoger is dan de geldende voorkeursgrenswaarde of een vastgestelde hogere grenswaarde;
- d. de aanduiding "bedrijfswoning" wordt verwijderd;
- e. de aanduiding "<specifiek type bedrijvigheid {...}>" wordt verwijderd, mits:
 - de betreffende functie ter plaatse is beëindigd;
- f. in een aanduiding "maximale bouwhoogte" een grotere bouwhoogte voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wordt aangegeven, mits:
 - de bouwhoogte van andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten hoogste 10 m zal bedragen;
- g. de aanduiding "karakteristiek" wordt aangebracht, indien door verbeterwerkzaamheden dan wel door veranderde inzichten een niet als karakteristiek aangeduid gebouw (weer) karakteristiek wordt;
- h. de aanduiding "karakteristiek" geheel of gedeeltelijk wordt verwijderd, mits:
 - 1. de karakteristieke hoofdvorm niet langer aanwezig is en niet zonder ingrijpende wijzigingen aan het gebouw kan worden hersteld;
 - 2. de karakteristieke hoofdvorm in zijn geheel redelijkerwijs niet te handhaven is in relatie tot de functie die het gebouw moet of uitsluitend nog kan vervullen;
- i. de bestemming wordt gewijzigd in de bestemming(en) 'Wonen – A1', 'Wonen – A2', 'Wonen – A3', 'Wonen – A4', 'Wonen – A5', 'Wonen – A7' en/of 'Tuin', mits:
 - 1. ter plaatse geen bedrijf meer wordt uitgeoefend;
 - 2. ten hoogste 1 woning is toegestaan;
 - 3. de geluidsbelasting van geluidsgevoelige objecten niet hoger is dan de geldende voorkeursgrenswaarde of een vastgestelde hogere grenswaarde.

62.5.2 Algemene criteria

Burgemeester en wethouders kunnen toepassing geven aan de in lid [62.5.1](#) bedoelde wijzigingsbevoegdheden indien hierdoor geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan

- 1. straat- en bebouwingsbeeld;
- 2. de milieusituatie;
- 3. de woonsituatie;

4. de landschappelijke waarden;
5. de cultuurhistorische waarden;
6. de archeologische waarden;
7. de natuurwaarden;
8. de verkeersveiligheid;
9. de ontsluitingssituatie;
10. de parkeersituatie;
11. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.