

Bijlage 5 toe te passen regels bij wijzigingsbevoegdheid

Hoofdstuk 1 Bestemmingsregels

Artikel 1 Maatschappelijk – Medisch en Zorg

1.1 Bestemmingsomschrijving

De voor ‘Maatschappelijk – Medisch en Zorg’ aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- A. hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken ten behoeve van:
 - 1. medische, sociaal-medische en paramedische voorzieningen;
 - 2. een zorginstelling;
 - 3. dagbesteding;
 - 4. een winkel, ter plaatse van de aanduiding “detailhandel”, mits het verkoopvloeroppervlak niet meer bedraagt dan 50 m²;
 - 5. een bedrijfswoning ter plaatse van de aanduiding “bedrijfswoning”;
- B. het <functieomschrijving{...}>, ter plaatse van de aanduiding “<type gebiedsaanduiding{...}>”;

met daaraan ondergeschikt:

- C. ter plaatse van de aanduiding “bedrijfswoning” ruimte voor beroeps- of bedrijfsactiviteiten aan huis, mits de beroeps- c.q. bedrijfsvloeroppervlakte niet meer bedraagt dan 30% van de vloeroppervlakte van de woning, met een maximum van 50 m²;
- D. restauratieve voorzieningen;
- E. groenvoorzieningen;
- F. parkeervoorzieningen;
- G. speelvoorzieningen;
- H. wegen, straten en paden;
- I. water;
- J. openbare nutsvoorzieningen;

met de daarbij behorende:

- K. tuinen, erven en terreinen;
- L. overige bouwwerken, geen bijbehorende bouwwerken zijnde.

1.2 Bouwregels

1.2.1 Hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken

- A. Voor het bouwen van de in lid [1.1](#) onder A. genoemde hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken gelden de volgende regels:
 - 1. een hoofdgebouw en een bijbehorend bouwwerk zal binnen een bouwvlak worden gebouwd;
 - 2. ter plaatse van de aanduiding “maximale goot-, bouwhoogte (m) en maximum bebouwingspercentage (%)” zal de goothoogte van een hoofdgebouw en bijbehorend bouwwerk ten hoogste de in die aanduiding aangegeven goothoogte, de bouwhoogte van een hoofdgebouw en bijbehorend bouwwerk ten hoogste de in die aanduiding aangegeven bouwhoogte en het bebouwingspercentage van een bouwvlak ten hoogste het in die aanduiding aangegeven percentage bedragen, met dien verstande dat voor niet-inpandige bedrijfswoningen:
 - a. de goothoogte ten hoogste 4 m zal bedragen;
 - b. de bouwhoogte ten hoogste 9 m zal bedragen.

- B. In afwijking van het gestelde in lid 1.2.1 onder A. mogen bestaande gebouwen met een grotere goot- en/of bouwhoogte dan vermeld in de in lid 1.2.1 onder A. sub 2. genoemde aanduiding worden hersteld, verbouwd of vervangen, mits:
1. de goot- en/of bouwhoogte niet meer bedraagt dan die van het te herstellen, verbouwen of vervangen bestaande gebouw.

1.2.2 Overige bouwwerken, geen bijbehorende bouwwerken zijnde

Voor het bouwen van de in lid [1.1](#) onder L. genoemde overige bouwwerken, geen bijbehorende bouwwerken 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 voorbouwgrens ten hoogste 1 m zal bedragen;
- B. de bouwhoogte van de overige bouwwerken, geen bijbehorende bouwwerken 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.

1.3 Afwijken van de bouwregels

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

- A. lid [1.2.1](#) onder A. sub 2. en toestaan dat van een bedrijfswoning de goothoogte ten hoogste 8 m en de bouwhoogte ten hoogste 12 m zal bedragen.

1.4 Specifieke gebruiksregels

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

- A. het gebruik van de in lid [1.1](#) onder A. genoemde gronden en bouwwerken voor bewoning, tenzij de gronden zijn aangeduid als 'bedrijfswoning';
- B. het gebruik van de in lid 2.1 onder A. sub 2. genoemde gronden en bouwwerken voor bewoning, anders dan bewoning door zorgbehoevenden;
- C. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van bedrijfsdoeleinden, anders dan de in lid [1.1](#) onder C. bedoelde beroeps- of bedrijfsactiviteiten aan huis;
- D. het gebruik van de gronden en bouwwerken als horecabedrijf;
- E. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van detailhandel, anders dan de in lid [1.1](#) onder A. sub 3. bedoelde detailhandel.

1.5 Wijzigingsbevoegdheid

1.5.1 Functieverruiming/ -beperking bestaande functie(s)

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. het bebouwingspercentage van het bouwperceel ten hoogste 80% zal bedragen;
 - 2. de goothoogte van een hoofdgebouw en bijbehorend bouwwerk ten hoogste 10 m zal bedragen;
 - 3. de bouwhoogte van een hoofdgebouw en bijbehorend bouwwerk 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 “detailhandel” wordt verwijderd.

1.5.2 Functieverbreding bestaande functie(s)

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

- A. De aanduiding “detailhandel” wordt aangebracht, mits:
 - 1. de winkel wordt gevestigd in een zorginstelling;
 - 2. de verkoopvloeroppervlakte ten hoogste 50 m² bedraagt;
 - 3. de winkel ten dienste staat van de bewoners en cliënten van de zorginstelling en hun bezoekers en van het personeel van de zorginstelling.

1.5.3 Functieverandering

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

- A. de bestemming wordt gewijzigd in de bestemming(en) ‘Maatschappelijk – Onderwijs’ en/of ‘Maatschappelijk – Sociaal Cultureel en Religie’, mits:
 - 1. de betreffende functie op een adequate wijze wordt ontsloten;
 - 2. er voldoende parkeergelegenheid en stallinggelegenheid op eigen terrein of in de onmiddellijke nabijheid aanwezig is;
- B. de bestemming wordt gewijzigd in de bestemming(en) ‘Wonen – Vrijstaande woningen 1’, ‘Wonen – Vrijstaande woningen 2’, ‘Wonen – Vrijstaande woningen 3’, ‘Wonen – Twee onder één kap 1’, ‘Wonen – Twee onder één kap 2’, ‘Wonen – Rijenbouw 1’, ‘Wonen – Rijenbouw 2’, ‘Tuin’ en/of ‘Verkeer – Verblijf’, alsmede de oppervlakte van het (de) bouwvlak(ken) wordt vergroot dan wel de ligging van een (de) aangegeven bouwvlak(ken) wordt gewijzigd, mits:
 - 1. de geluidsbelasting van geluidsgevoelige objecten niet hoger is dan de geldende voorkeursgrenswaarde of een vastgestelde hogere grenswaarde;
 - 2. rekening wordt gehouden met de aanwezige, juridisch geregelde woningbouwcapaciteit in {...};
 - 3. rekening wordt gehouden met de structuur en het karakter van de omgeving (dorpskern, dorpsuitlopers) en de oppervlakte, de ligging en de afmetingen van de gebouwen op de aangrenzende bouwpercelen;

- C. de bestemming wordt gewijzigd in de bestemming 'Bedrijf - 1' of 'Bedrijf - 2', 'Tuin' en/of 'Verkeer - Verblijf', alsmede de ligging van een (de) aangegeven bouwvlak(ken) wordt gewijzigd, mits:
1. rekening wordt gehouden met de structuur en het karakter van de omgeving (dorpskern, dorpsuitloper) en de oppervlakte, de ligging en de afmetingen van de gebouwen op de aangrenzende bouwpercelen;
 2. de betreffende functie op een adequate wijze wordt ontsloten;
 3. er voldoende parkeergelegenheid en stallinggelegenheid op eigen terrein of in de onmiddellijke nabijheid aanwezig is;
 4. de bestaande woonfunctie van de bedrijfswoning bij het bedrijf gehandhaafd blijft.

1.5.4 Algemene criteria

Burgemeester en wethouders kunnen toepassing geven aan de in lid [1.5.1](#), [1.5.2](#) en [1.5.3](#) bedoelde wijzigingsbevoegdheden indien hierdoor geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan

- A. het straat- en bebouwingsbeeld;
- B. de milieusituatie;
- C. de woonsituatie;
- D. de landschappelijke waarden;
- E. de cultuurhistorische waarden;
- F. de archeologische waarden;
- G. de natuurwaarden;
- H. de verkeersveiligheid;
- I. de ontsluitingssituatie;
- J. de parkeersituatie;
- K. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.