

INHOUD

VOORSCHRIFTEN

1	INLEIDENDE BEPALINGEN	1
ARTIKEL 1	BEGRIPSBEPALINGEN	1
ARTIKEL 2	WIJZE VAN METEN	7
2	BESTEMMINGSBEPALINGEN	9
ARTIKEL 3	AGRARISCH (A)	9
ARTIKEL 4	BEDRIJF (B)	10
ARTIKEL 5	DETAILHANDEL (DH)	13
ARTIKEL 6	GEMENGD (GD)	15
ARTIKEL 7	GROEN (G)	17
ARTIKEL 8	HORECA (H)	18
ARTIKEL 9	KANTOOR (K)	21
ARTIKEL 10	MAATSCHAPPELIJK (M)	23
ARTIKEL 11	SPORT (S)	26
ARTIKEL 12	TUIN (T)	27
ARTIKEL 13	VERKEER (V)	28
ARTIKEL 14	WATER (WA)	29
ARTIKEL 15	WONEN (W)	30
3	OVERIGE BEPALINGEN	34
ARTIKEL 16	ANTI-DUBBELTELBEPALING	34
ARTIKEL 17	UITSLUITING AANVULLENDE WERKING BOUWVERORDENING	34
ARTIKEL 18	ALGEMENE GEBRUIKSBEPALINGEN	34
ARTIKEL 19	ALGEMENE VRIJSTELLINGSBEPALINGEN	35
ARTIKEL 20	ALGEMENE WIJZIGINGSBEPALINGEN	36
ARTIKEL 21	ALGEMENE PROCEDUREBEPALINGEN	36
4	OVERGANGS- EN SLOTBEPALINGEN	38
ARTIKEL 22	STRAFBEPALING	38
ARTIKEL 23	OVERGANGSBEPALINGEN	38
ARTIKEL 24	SLOTBEPALING	39

DE PLANKAART

plankaart met verklaring

tekeningnummer: 12297

BIJLAGE

Staat van Bedrijfsactiviteiten

1 INLEIDENDE BEPALINGEN

artikel 1 BEGRIPSBEPALINGEN

- a plan:
het Bestemmingsplan "Kom Middelbeers" van de gemeente Oirschot;
- b plankaart:
de plankaart van het Bestemmingsplan "Kom Middelbeers", bestaande uit de kaart 12297, bladen 1 t/m 3;
- c aanbouw:
een gebouw dat als afzonderlijke ruimte is gebouwd aan een hoofdgebouw waarmee het in directe verbinding staat, welk gebouw onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;
- d aaneengebouwde woning:
een woning, waarvan het hoofdgebouw met twee zijgevels aan het hoofdgebouw van een andere woning is aangebouwd inclusief de eindwoningen, zonder een maximum van aaneengebouwde woningen;
- e aan-huis-verbonden beroep:
een beroep of het beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerptechnisch of hiermee gelijk te stellen gebied, dat door zijn beperkte omvang in een woning en daarbij behorende bijgebouwen met behoud van de woonfunctie kan worden uitgeoefend;
- f aan-huis-verbonden-bedrijf:
bedrijvigheid in de categorieën 1 en 2 (op basis van VNG-brochure Bedrijven en Milieuzonering), dan wel naar de aard en de invloed op de omgeving daarmee gelijk te stellen bedrijvigheid, die door zijn beperkte omvang in of bij een woonhuis met behoud van de woonfunctie kan worden uitgeoefend;
- g afhankelijke woonruimte:
een bijgebouw bij een woning, dat qua ligging een ruimtelijke eenheid vormt met die woning en waar een gedeelte van de huisvesting van één of meer personen, is ondergebracht;
- h agrarisch bedrijf:
een bedrijf gericht op het voortbrengen van agrarische producten door middel van:
 - het telen of veredelen van gewassen, waaronder begrepen houtteelt en fruitteelt;
 - het houden of fokken van vee, pluimvee of pelsdieren;nader te onderscheiden in:
 - grondgebonden bedrijf;
 - kassenbedrijf;
 - niet-grondgebonden bedrijf.

- i bebouwing:
één of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde;

- j bebouwingspercentage:
een in de voorschriften dan wel op de plankaart opgenomen getal dat het percentage van een bouw- of bestemmingsvlak aangeeft dat ten hoogste mag worden bebouwd;

- k bedrijf:
een inrichting of instelling gericht op het bedrijfsmatig voortbrengen, vervaardigen, bewerken, opslaan, installeren en/of herstellen van goederen dan wel het bedrijfsmatig verlenen van diensten, aan huis-verbonden-beroepen daaronder niet begrepen;

- l bedrijfsgebouw:
een gebouw, dat dient voor de uitoefening van een bedrijf;

- m bedrijfswoning/dienstwoning:
een woning in of bij een gebouw of op een terrein, kennelijk slechts bedoeld voor (het huishouden van) één persoon of gezin, wiens huisvesting daar gelet op de bestemming van het gebouw of het terrein noodzakelijk is;

- n beroeps- c.q. bedrijfsvloeroppervlakte:
de totale vloeroppervlakte van de ruimte die wordt gebruikt voor een aan-huis-verbonden beroep c.q. een (dienstverlenend) bedrijf of een dienstverlenende instelling, inclusief opslag- en administratieruimten en dergelijke;

- o bestaande situatie:
t.a.v. bebouwing:
 - bebouwing zoals aanwezig op het tijdstip van de ter-inzage-legging van het ontwerpplan, dan wel mag worden gebouwd krachtens een voor dat tijdstip aangevraagde vergunning;
 t.a.v. gebruik:
 - het gebruik van grond en opstallen, zoals aanwezig op het tijdstip dat het plan rechtskracht heeft verkregen;

- p bestemmingsgrens:
een op de plankaart aangegeven lijn, die de grens vormt van een bestemmingsvlak;

- q bestemmingsvlak:
een op de plankaart aangegeven vlak met eenzelfde bestemming;

- r bijgebouw:
een op zichzelf staand, al dan niet vrijstaand gebouw, dat door de vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;

- s bouwen:
het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, veranderen of vernieuwen en het vergroten van een bouwwerk;

- t bouwgrens:
een op de plankaart aangegeven lijn, die de grens vormt van een bouwvlak;
- u bouwlaag:
een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van onderbouw en zolder;
- v bouwperceel:
een aaneengesloten stuk grond, waarop krachtens het plan een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten;
- w bouwperceelgrens:
een grens van een bouwperceel;
- x bouwvlak:
een op de plankaart aangegeven vlak, waarmee de gronden zijn aangeduid waarop gebouwen zijn toegelaten;
- y bouwwerk:
elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, welke hetzij direct hetzij indirect met de grond is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond;
- z cultuurhistorisch waardevolle tuin:
tuin met waardevolle boombeplanting;
- aa carport:
een bouwwerk op het erf van een gebouw, dat strekt tot de vergroting van het woongenot van het gebouw en dat minimaal aan twee zijden open is, met uitzondering van een overkapping welke wordt gebouwd tegen een gebouw op het belendende perceel;
- bb dak:
een gesloten bovenbeëindiging van een gebouw, c.q. bouwwerk;
- cc detailhandel:
het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen, geen motorbrandstoffen zijnde, aan personen die goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit;
- dd dienstverlening:
het verlenen van economische en maatschappelijke diensten aan derden;
- ee eerste bouwlaag:
de bouwlaag van een gebouw, die rechtstreeks ontsloten wordt vanaf straatniveau dan wel waarvan de bovenkant van de vloer maximaal 1,5 meter boven peil is gelegen;

- ff eindwoning:
 een aaneengebouwde woning, waarvan het hoofdgebouw slechts met één zijgevel aan het hoofdgebouw van een andere woning is aangebouwd, het betreft de laatste woning uit een rij aaneengebouwde woningen;
- gg evenementen:
 Al of niet periodiek terugkerende publieke gebeurtenis op het gebied van sport, cultuur, folklore, handel, recreatie, liefdadigheid, religie, gezondheid, wetenschap, amusement en vergelijkbare gebeurtenissen;
- hh functie:
 doeleinden ten behoeve waarvan gebruik van gebouwen en/of gronden of aangewezen delen daarvan is toegestaan;
- ii gebouw:
 elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;
- jj grootwinkelbedrijf:
 een grootschalige detailhandelsvestiging, zoals een supermarkt;
- kk halfvrijstaande woning:
 een woning, waarvan het hoofdgebouw slechts met één zijgevel, aan het hoofdgebouw van een andere woning is aangebouwd, met een maximum van twee aaneengebouwde woningen;
- ll hoofdfunctie:
 een functie waarvoor het hoofdgebouw als zodanig mag worden gebruikt;
- mm hoofdgebouw:
 een gebouw dat op een bouwperceel, door zijn constructie, bouwmassa, ruimtelijke uitstraling en/of afmetingen dan wel gelet op de bestemming als het belangrijkste bouwwerk is aan te merken;
- nn horecabedrijf:
 een bedrijf dat tot hoofddoel heeft het verstrekken van logies, dranken, maaltijden en/of geringe etenswaren voor het al dan niet gebruik ter plaatse, nader te onderscheiden in:
- een bedrijf dat tot hoofddoel heeft het verstrekken van maaltijden voor consumptie ter plaatse (al dan niet met als nevenactiviteit het verstrekken van alcoholhoudende en alcoholvrije dranken), en dat overdag en in de avonduren geopend kan zijn, zoals een restaurant;
- h. horecabedrijf categorie C*
 een bedrijf dat tot hoofddoel heeft het verstrekken van (al dan niet voor consumptie ter plaatse) bereide geringe etenswaren (al dan niet met nevenactiviteit het verstrekken van veelal alcoholvrije dranken) en dat zowel overdag als in de avonduren geopend kan zijn, zoals een lunchroom, cafetaria, shoarmazaak;
- een bedrijf dat tot hoofddoel heeft het verstrekken van alcoholische dranken voor

consumptie ter plaatse (al dan niet met als nevenactiviteit het verstrekken van geringe etenswaren) en het ten gehore brengen van muziek en/of het geven van gelegenheid tot dansbeoefening, al dan niet incidenteel met levende muziek gecombineerd en dat in de avond en het begin van de nacht geopend kan zijn, zoals een (eet)café;

oo kantoor:

kantoor met baliefunctie:

een kantoor met een publieksaantrekkende hoofdfunctie zoals een bank, postkantoor, reisbureau en uitzendbureau;

kantoor zonder baliefunctie:

een kantoor zonder publieksaantrekkende hoofdfunctie zoals een kantoor in assurantien en verzekeringen;

pp kas:

een gebouw, waarvan de wanden en het dak geheel of grotendeels bestaan uit glas of ander lichtdoorlatend materiaal, dienend tot het kweken van vruchten, bloemen of planten;

qq maaiveld:

hoogte waarop het omliggende terrein aansluit op de woning;

rr maatschappelijke voorzieningen:

educatieve, sociaal-medische, sociaal-culturele en levensbeschouwelijke voorzieningen, voorzieningen ten behoeve van sport en sportieve recreatie en voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening, alsook ondergeschikte detailhandel en horeca ten dienste van deze voorzieningen;

ss mantelzorg:

het bieden van zorg aan eenieder die hulpbehoevend is op het fysieke, psychische en/of sociale vlak, op vrijwillige basis en buiten organisatorisch verband;

tt patiowoning:

een eengezinswoning waarbij de (bepalende) buitenruimte geheel is ingesloten door de bouwmassa van de woning, de aangrenzende woning(en) en/of muren;

uu recreatie:

het ondernemen van activiteiten voor diens plezier;

vv seksinrichting:

de voor het publiek toegankelijke besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in de omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotisch/pornografische aard plaatsvinden.

Onder seksinrichting wordt in ieder geval verstaan: een (raam)prostitutiebedrijf, alsmede een erotische massagesalon, een seksbioscoop, seksautomatenhal, seks-theater of een parenclub, al dan niet in combinatie met elkaar;

ww tuin:

de gronden van een bouwperceel behorende bij een woning, voorzover gelegen buiten het op de plankaart aangewezen bouwvlak;

xx uitbouw:

een gebouw dat als vergroting van een bestaande ruimte is gebouwd aan een hoofdgebouw, welk gebouw door de vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;

yy verkoopvloeroppervlakte:

een voor het publiek zichtbare en toegankelijke (besloten) winkelruimte ten behoeve van de detailhandel; (let op: dit is dus de netto-vloeroppervlakte)

zz vrijstaande woning:

een woning waarvan het hoofdgebouw niet met één of beide zijgevels aan het hoofdgebouw van een andere woning is aangebouwd;

aaa waterhuishoudkundige voorzieningen:

voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding, zoals waterbergings- en infiltratievoorzieningen, alsmede duikers, kunstwerken, overbruggingen e.d.

bbbwerk:

een constructie geen gebouw of bouwwerk zijnde;

ccc Wet op de economische delicten:

Wet van 22 juni 1950, houdende vaststelling van regelen voor de opsporing, de vervolging en de berechting van economische delicten, zoals deze luidt op het moment van de terinzagelegging van het ontwerp van dit plan;

dddWet op de Ruimtelijke Ordening:

wet van 5 juli 1962, Stb. 286, houdende vaststelling van nieuwe voorschriften omtrent de ruimtelijke ordening, zoals deze luidt op het moment van de terinzagelegging van het ontwerp van dit plan;

eee woning:

een complex van ruimten, geschikt en bestemd voor de huisvesting van één of meer personen;

fff Woningwet:

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

gggzijerf:

gedeelte van het erf dat aan de zijkant van het hoofdgebouw is gelegen;

artikel 2 WIJZE VAN METEN

Bij toepassing van deze voorschriften wordt als volgt gemeten:

- a de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens:
de kortste afstand van een bouwwerk tot de zijdelingse grens van het bouwperceel;
- b het bebouwd oppervlak van een bouwperceel:
de oppervlakte van alle op een bouwperceel aanwezige bouwwerken tezamen;
- c de breedte van een bouwwerk:
de maat, gemeten tussen de buitenwerkse zijgevelvlakken en/of tot het hart van de scheidingsmuren;
- d de diepte van een aan- of uitbouw:
de diepte van een aan- of uitbouw wordt loodrecht vanaf de gevel van het hoofdebouw, waaraan de aan- of uitbouw wordt gebouwd, gemeten;
- e de dakhelling:
langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;
- f de goothoogte van een bouwwerk:
vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel;
- g de inhoud van een bouwwerk:
tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidingsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen;
- h de bouwhoogte van een bouwwerk:
vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen;
- i de oppervlakte van een bouwwerk:
tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk;
- j de oppervlakte van een carport/overkapping:
tussen de buitenzijde van de afdekking van de carport/overkapping, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk;
- k peil:
voor gebouwen waarvan de hoofdtoegang onmiddellijk aan de weg grenst: de hoogte van die weg ter plaatse van de hoofdtoegang;
 - in andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte maaiveld;

Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwdelen, als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten, luifels, balkons en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding van bouw-, c.q. bestemmingsgrenzen niet meer dan 1 meter bedraagt.

2 BESTEMMINGSBEPALINGEN

artikel 3 AGRARISCH (A)

3.1 *Bestemmingsomschrijving*

- 3.1.1 De op de plankaart voor agrarisch aangewezen gronden zijn bestemd voor:
- a de uitoefening van een agrarisch bedrijf met een in hoofdzaak grondgebonden agrarische bedrijfsvoering;
- met daaraan ondergeschikt:
- b openbare nutsvoorzieningen;
 - c recreatief medegebruik;
 - d infrastructurele voorzieningen;
 - e waterhuishoudkundige voorzieningen;
 - f sloten, beken en daarmee gelijk te stellen waterlopen;
- met de daarbijbehorende:
- g bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

3.2 *Bouwvoorschriften*

- 3.2.1 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde
- Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende bepalingen:
- a de hoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer dan 2 m bedragen;
 - b de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 8 m bedragen.

3.3 *Gebruiksvoorschriften*

- 3.3.1 Het is verboden de gronden en bouwwerken te gebruiken of te laten gebruiken op een wijze of tot een doel, strijdig met deze bestemming.
- 3.3.2 Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, zoals bedoeld in lid 3.3.1., wordt in ieder geval gerekend het gebruik van de gronden als standplaats voor kampeermiddelen.

3.4 *Vrijstelling van de gebruiksvoorschriften*

- 3.4.1 Burgemeester en wethouders verlenen vrijstelling van het bepaalde in lid 3.3.1:
- a ter plaatse van de aanduiding ' ' oor het houden van evenementen, met dien verstande dat deze beperkt dienen te blijven tot maximaal 15 evenementen per kalenderjaar;
 - b indien strikte toepassing daarvan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, welke beperking niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

artikel 4 BEDRIJF (B)

4.1 *Bestemmingsomschrijving*

4.1.1 De op de plankaart voor Bedrijf aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a gebouwen ten behoeve van:

- 1 bedrijven die zijn genoemd in bijlage 1 (Staat van Bedrijfsactiviteiten) onder de categorieën 1 en 2;
- 2 bedrijven ter plaatse van de aanduidingen:

a	aannemersbedrijf:	een aannemersbedrijf, categorie 3.1;
b	ambachtelijk bedrijf:	een ambachtelijk bedrijf in de vorm van een meubelmakerij, categorie 3.2;
c	autobedrijf:	een autobedrijf, categorie 2;
d	bottelarij:	een bottelarij, categorie 2;
e	drukkerij:	een drukkerij, categorie 2;
f	gazonmaaiers:	een bedrijf in gazonmaaiers, categorie 1;
g	groothandelsbedrijf:	een groothandel in kledingstoffen en furnituren;
h	handelsbedrijf:	een handelsbedrijf, categorie 3.1;
i	houtbewerkingsbedrijf:	een houtbewerkingsbedrijf, categorie 3.2;
j	loodgieters / installatiebedrijf	een loodgieters/ installatiebedrijf
k	metaalbewerkingsbedrijf	een metaalbewerkingsbedrijf, categorie 3.2;
l	meubelstofeerderij	een meubelstofeerderij, categorie 1;
m	opslag:	een opslagterrein, categorie 3.1;
n	nutsvoorziening:	een nutsvoorziening;

met daaraan ondergeschikt:

- b productiegebonden detailhandel tot maximaal 10% van het bedrijfsvloeroppervlak, waarbij detailhandel in voedings- en genotmiddelen niet is toegestaan;
- c kantoren, als niet-zelfstandig onderdeel van de bedrijfsvoering;
- d één bedrijfswoning, indien en voor zover de gronden op de plankaart zijn voorzien van de aanduiding "bedrijfswoning toegestaan";
- e één woning, indien en voor zover de gronden op de plankaart zijn voorzien van de aanduiding "wonen";
- f één woning op de verdieping, indien en voor zover de gronden op de plankaart zijn voorzien van de aanduiding "wone
- g aan- en uitbouwen en bijgebouwen bij (bedrijfs)woningen;

4.1.2 met de daarbijbehorende:

- a tuinen, erven en terreinen;
- b parkeervoorzieningen;
- c groenvoorzieningen;
- d wegen, straten en paden;
- e bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

4.2 **Bouwvoorschriften**

4.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van de in lid 4.1.1 sub a onder 1 genoemde gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a een gebouw mag uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b de goot- respectievelijk bouwhoogte van een gebouw mag niet meer bedragen dan de op de plankaart in het bouwvlak aangegeven hoogte;
- c de gezamenlijke oppervlakte van de gebouwen binnen het bestemmingsvlak mag niet meer bedragen dan het bebouwingspercentage zoals opgenomen op de plankaart;
- d in afwijking van het bepaalde onder b geldt voor bedrijfsgebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen dat de bouwhoogte maximaal 3 m bedraagt, tenzij op de plankaart anders is aangegeven.

4.2.2 (Bedrijfs)woningen

Voor (bedrijfs)woningen gelden de volgende bepalingen:

- a een (bedrijfs)woning is toegestaan, indien en voor zover de gronden op de plankaart zijn voorzien van de aanduidingen 'bedrijfswoning toegestaan', "wonen" en "wonen op de verdieping toegestaan" ;
- b het aantal bedrijfswoningen mag niet meer dan één per bedrijf bedragen;
- c het aantal woningen, al dan niet op de verdieping, mag niet meer dan één bedragen;
- d voor niet-inpandige (bedrijfs)woningen geldt het volgende:
 - 1 de goothoogte van een (bedrijfs)woning mag niet meer bedragen dan de op de plankaart in het bouwvlak aangegeven hoogte;
 - 2 de bouwhoogte van een (bedrijfs)woning mag niet meer bedragen dan de op de plankaart in het bouwvlak aangegeven hoogte;
 - 3 de dakhelling van een (bedrijfs)woning mag niet minder dan 25° en niet meer dan 65° bedragen. De voorgeschreven dakhelling is niet van toepassing op 40% van de bebouwde oppervlakte.

4.2.3 Aan- en uitbouwen en bijgebouwen

Voor het bouwen van aan- en uitbouwen en bijgebouwen bij een (bedrijfs)woning gelden de volgende bepalingen:

- a aan- en uitbouwen en bijgebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd bij vrijstaande/niet-inpandige (bedrijfs)woningen;
- b de gezamenlijke oppervlakte van de aan- en uitbouwen en bijgebouwen mag per (bedrijfs)woning niet meer dan 80 m² bedragen;
- c de goothoogte van een aan- of uitbouw of bijgebouw mag niet meer dan 3 m bedragen;
- d de dakhelling van een aan- of uitbouw of bijgebouw mag niet meer dan 25° bedragen.
- e carports mogen binnen en buiten het bouwvlak worden opgericht en voldoen aan de volgende kenmerken:
 - 1 gebouwd op het zijerf, in of achter (het verlengde van) de voorgevel van de (bedrijfs)woning;
 - 2 de carport dient aan één zijde aan de (bedrijfs)woning te worden gebouwd;
 - 3 de carport dient aan minimaal 2 zijden open te zijn, met dien verstande dat de carport aan een derde zijde aan een carport of zijgevel van een gebouw op het belendende perceel mag worden gebouwd;

- 4 de goothoogte maximaal de hoogte van de eerste bouwlaag bedraagt, met een maximum van 3 m;
- 5 de bouwhoogte maximaal de hoogte van de eerste bouwlaag bedraagt, met een maximum van 3 m;
- 6 de oppervlakte maximaal 20 m² bedraagt.

4.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a de hoogte van erf- en terreinafscheidingen vóór (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw mag niet meer dan 1 m bedragen;
- b de hoogte van erf- en terreinafscheidingen achter (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw mag niet meer dan 2 m bedragen;
- c de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 3 m bedragen.

4.3 *Specifieke gebruiksvoorschriften*

4.3.1 Het is verboden de gronden en bouwwerken te gebruiken of te laten gebruiken op een wijze of tot een doel, strijdig met deze bestemming.

4.3.2 Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, zoals bedoeld in lid 4.3.1, wordt in ieder geval gerekend:

- a het gebruik van vrijstaande bijgebouwen voor bewoning;
- b vestiging van bedrijven in milieucategorie 3 of hoger;
- c het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van detailhandel, anders dan bedoeld in lid 4.1.1 sub b;
- d het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van opslag van consumentenvuurwerk > 10.000 kg;
- e het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting;

4.3.3 Tot een gebruik, strijdig met de bestemming, zoals bedoeld in lid 4.3.1, wordt niet gerekend de buitenopslag van goederen tot een hoogte van maximaal 3 m ter plaatse van de gronden als bedoeld in lid 4.1.1 sub a onder 2 h.

4.4 *Vrijstelling van de gebruiksvoorschriften*

4.4.1 Burgemeester en wethouders kunnen, met inachtneming van de milieusituatie, vrijstelling verlenen van het bepaalde in lid 4.1.1 sub a juncto lid 4.3.2 sub b en toestaan dat tevens bedrijven worden gevestigd die naar de aard en de invloed op de omgeving gelijk te stellen zijn met bedrijven die zijn genoemd in bijlage 1 (Staat van Bedrijfsactiviteiten) onder de categorieën 1 en 2, mits het geen geluidzoneringsplichtige inrichtingen betreft.

4.4.2 Burgemeester en wethouders verlenen vrijstelling van het bepaalde in lid 4.3.1, indien strikte toepassing daarvan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, welke beperking niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

4.5 *Wijzigingsbevoegdheid*

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming Bedrijf te wijzigen in de be-

is opgenomen, ten behoeve van de realisatie van detailhandel, met inachtneming van de volgende bepalingen:

- 1 voldaan wordt aan de geldende milieuregelgeving;
- 2 het bouwplan stedenbouwkundig aanvaardbaar is;

- 3 uit onderzoek naar de bodemkwaliteit blijkt dat de bodem geschikt is voor de nieuwe functie;
- 4 uit onderzoek naar de luchtkwaliteit blijkt dat voldaan wordt aan de normen uit het Besluit luchtkwaliteit;
- 5 er geen overwegende bezwaren bestaan vanwege de aanwezigheid van archeologische waarden in de bodem;
- 6 als gevolg van de wijziging mogen cultuurhistorische waarden niet verloren gaan; bij wijziging dient een regeling te worden opgenomen , die garandeert dat de uiterlijke verschijningsvorm van monumenten, bepaald door het oppervlak, goothoogte en architectuur als zodanig gehandhaafd blijft;
- 7 door middel van een flora- en fauna-onderzoek dient te worden aangetoond dat voldaan wordt aan de natuurbeschermingswetgeving;
- 8 door middel van een onderzoek naar de waterstaatkundige consequenties dient te worden aangetoond dat het waterbelang is meegewogen. Dit onderzoek dient in overeenstemming met het waterschap tot stand te komen.
- 9 als gevolg van de wijziging mag in de omgeving geen parkeer- of verkeersoverlast ontstaan;
- 10 wijziging is niet toegestaan ten behoeve van de vestiging van nieuwe grootwinkelbedrijven;
- 11 het netto verkoopvloeroppervlak mag niet groter zijn dan 500 m²;

4.6 Procedure

- 4.6.1 Bij het verlenen van een vrijstelling of het wijzigen van het bestemmingsplan is de Procedurebepaling (artikel 21 van deze voorschriften) van toepassing.

artikel 5 DETAILHANDEL (DH)

5.1 Bestemmingsomschrijving

- 5.1.1 De op de plankaart voor Detailhandel aangewezen gronden zijn bestemd voor:
- a gebouwen ten behoeve van:
 - 1 detailhandel, met uitzondering van een supermarkt/grootwinkelbedrijf tenzij de gronden op de plankaart zijn voorzien van de aanduiding "supermarkt/ grootwinkelbedrijf";
 - 2 één woning, indien en voor zover de gronden op de plankaart zijn voorzien van de aanduiding 'wonen';
 - 3 één woning op de verdieping, indien en voor zover de gronden op de plankaart zijn voorzien van de aanduiding "wonen op de verdieping toegestaan";
- met de daarbijbehorende:
- b wegen en paden;
 - c groenvoorzieningen;
 - d parkeervoorzieningen;
 - e tuinen, erven en terreinen;
 - f bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

5.2

5.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van de in lid 5.1.1 genoemde gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a de hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b de goothoogte van een hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan de op de plankaart in het bouwvlak aangegeven hoogte;
- c de bouwhoogte van een hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan de op de plankaart in het bouwvlak aangegeven hoogte;

5.2.2 Woningen

Voor woningen gelden de volgende bepalingen:

- a een woning is toegestaan, indien en voorzover de gronden op de plankaart zijn voorzien van de aanduiding 'wonen';
- b het aantal woningen mag niet meer dan één bedragen;
- c voor niet-inpandige woningen geldt het volgende:
 - 1 de goothoogte van een woning mag niet meer bedragen dan de op de plankaart in het bouwvlak aangegeven hoogte;
 - 2 de bouwhoogte van een woning mag niet meer bedragen dan de op de plankaart in het bouwvlak aangegeven hoogte;
 - 3 de dakhelling van een woning mag niet minder dan 25° en niet meer dan 65° bedragen. De voorgeschreven dakhelling is niet van toepassing op 40% van de bebouwde oppervlakte.

5.2.3 Aan- en uitbouwen en bijgebouwen

Voor het bouwen van aan- en uitbouwen en bijgebouwen bij een woning gelden de volgende bepalingen:

- a aan- en uitbouwen en bijgebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd bij vrijstaande/niet-inpandige woningen;
- b de gezamenlijke oppervlakte van de aan- en uitbouwen en bijgebouwen mag per woning niet meer dan 80 m² bedragen;
- c de goothoogte van een aan- of uitbouw of bijgebouw mag niet meer dan 3 m bedragen;
- d de dakhelling van een aan- of uitbouw of bijgebouw mag niet meer dan 25° bedragen.
- e carports mogen binnen en buiten het bouwvlak worden opgericht en voldoen aan de volgende kenmerken:
 - 1 gebouwd op het zijerf, in of achter (het verlengde van) de voorgevel van de woning;
 - 2 de carport dient aan één zijde aan de woning te worden gebouwd;
 - 3 de carport dient aan minimaal 2 zijden open te zijn, met dien verstande dat de carport aan een derde zijde aan een carport of zijgevel van een gebouw op het belendende perceel mag worden gebouwd;
 - 4 de goothoogte maximaal de hoogte van de eerste bouwlaag bedraagt, met een maximum van 3 m;
 - 5 de bouwhoogte maximaal de hoogte van de eerste bouwlaag bedraagt, met een maximum van 3 m;
 - 6 de oppervlakte maximaal 20 m² bedraagt.

5.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a de hoogte van erf- en terreinafscheidingen vóór (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw mag niet meer dan 1 m bedragen;
- b de hoogte van erf- en terreinafscheidingen achter (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw mag niet meer dan 2 m bedragen;
- c de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 3 m bedragen.

5.3 *Specifieke gebruiksvoorschriften*

5.3.1 Het is verboden de gronden en bouwwerken te gebruiken of te laten gebruiken op een wijze of tot een doel, strijdig met deze bestemming.

5.3.2 Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, zoals bedoeld in lid 5.3.1, wordt in ieder geval gerekend, het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting.

5.4 *Vrijstelling van de gebruiksvoorschriften*

5.4.1 Burgemeester en wethouders verlenen vrijstelling van het bepaalde in lid 5.3.1, indien strikte toepassing daarvan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, welke beperking niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

5.5 *Procedure*

5.5.1 Bij het verlenen van een vrijstelling is de Procedurebepaling (artikel 21 van deze voorschriften) van toepassing.

artikel 6 GEMENGD (GD)

6.1 *Bestemmingsomschrijving*

6.1.1 De op de plankaart aangewezen gronden voor Gemengd zijn bestemd voor:

- a gebouwen ten behoeve van:
 - 1 detailhandel;
 - 2 dienstverlening;
 - 3 gemengde functies ter plaatse van de aanduidingen:
 - a 'gemengd 1': een stomerij, categorie 3.1, een tankstation zonder LPG, categorie 2 alsmede één bedrijfswoning, indien en voor zover de gronden op de plankaart zijn voorzien van de aanduiding "bedrijfswoning toegestaan";
 - b 'gemengd 2': een praktijkruimte, een streekhuis, een gemeenschapshuis tot een maximum van 150 m² bvo, een kantoor tot een maximum van 150 m² bvo, dienstverlenende zorgverlening en een gemeenschappelijke ruimte alsmede wonen, met een maximum van 31 woningen, onderverdeelt in 24 woningen/appartementen en 7 zorgappartementen;
- b het behoud, beheer en herstel van de cultuurhistorische waarden van het op de

met daaraan ondergeschikt:

- c wegen en paden;
 - d groenvoorzieningen;
 - e parkeervoorzieningen;
- met de daarbijbehorende:
- f tuinen, erven en terreinen;
 - g bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

6.2 *Bouwvoorschriften*

6.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a een gebouw mag uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b de goothoogte van een gebouw mag niet meer dan de op de plankaart aangegeven hoogte bedragen;
- c de hoogte van een gebouw mag niet meer dan de op de plankaart aangegeven hoogte bedragen;
- d de gezamenlijke oppervlakte van de gebouwen binnen het bestemmingsvlak mag niet meer bedragen dan het bebouwingspercentage zoals opgenomen op de plankaart.

6.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a de hoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer dan 2 m bedragen;
- b de hoogte van de overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 3 m bedragen.

6.3 *Gebruiksvoorschriften*

6.3.1 Het is verboden de gronden en bouwwerken te gebruiken of te laten gebruiken op een wijze of tot een doel, strijdig met deze bestemming.

6.3.2 Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, zoals bedoeld in lid 6.3.1, wordt in ieder geval gerekend:

- a de uitoefening van een seksinrichting;
- b de uitoefening van een bedrijf in milieucategorie III of hoger;
- c horeca

6.4 *Vrijstelling van de gebruiksvoorschriften*

6.4.1 Burgemeester en wethouders verlenen vrijstelling van het bepaalde in lid 6.3.1:

- a Ten behoeve van de vestiging van horeca, zoals omschreven in artikel 1 onder nn binnen de aanduiding 'gemengd 2, mits:
 - 1 geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de bouw- en gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden.
- b Indien strikte toepassing daarvan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, welke beperking niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

6.5 *Wijzigingsbevoegdheid*

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming Gemengd te wijzigen in de bestemming Detailhandel daar waar op de plankaart de aanduiding 'wijzigingsbevoegds opgenomen, ten behoeve van de realisatie van detailhandel, met inachtneming van de volgende bepalingen:

- 1 voldaan wordt aan de geldende milieuregelgeving;
- 2 het bouwplan stedenbouwkundig aanvaardbaar is;
- 3 uit onderzoek naar de bodemkwaliteit blijkt dat de bodem geschikt is voor de nieuwe functie;
- 4 uit onderzoek naar de luchtkwaliteit blijkt dat voldaan wordt aan de normen uit het Besluit luchtkwaliteit;
- 5 er geen overwegende bezwaren bestaan vanwege de aanwezigheid van archeologische waarden in de bodem;
- 6 als gevolg van de wijziging mogen cultuurhistorische waarden niet verloren gaan; bij wijziging dient een regeling te worden opgenomen, die garandeert dat de uiterlijke verschijningsvorm van monumenten, bepaald door het oppervlak, goothoogte en architectuur als zodanig gehandhaafd blijft;
- 7 door middel van een flora- en fauna-onderzoek dient te worden aangetoond dat voldaan wordt aan de natuurbeschermingswetgeving;
- 8 door middel van een onderzoek naar de waterstaatkundige consequenties dient te worden aangetoond dat het waterbelang is meegewogen. Dit onderzoek dient in overeenstemming met het waterschap tot stand te komen.
- 9 als gevolg van de wijziging mag in de omgeving geen parkeer- of verkeersoverlast ontstaan;
- 10 wijziging is niet toegestaan ten behoeve van de vestiging van nieuwe grootwinkelbedrijven;
- 11 het netto verkoopvloeroppervlak mag niet groter zijn dan 500 m²;

6.6 Procedure

- 6.6.1 Bij het verlenen van een vrijstelling of wijziging van het bestemmingsplan is de Procedurebepaling (artikel 21 van de voorschriften) van toepassing.

artikel 7 GROEN (G)

7.1 Bestemmingsomschrijving

- 7.1.1 De op de plankaart voor Groen aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a groenvoorzieningen;
- b bermen en beplanting;
- c paden;
- d speelvoorzieningen;
- e nutsvoorzieningen;
- f bergbezinkbassin;
- g retentievijver;
- h waterlopen en waterpartijen;
- i cultuurhistorisch waardevolle bomen, voor zover op de plankaart de aanduiding 'cul

met daaraan ondergeschikt:

- j verhardingen;
 - k parkeervoorzieningen;
- met de daarbijbehorende:
- l bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

7.2 *Bouwvoorschriften*

7.2.1 Gebouwen

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

7.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt de volgende bepaling, de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 4 m bedragen.

7.3 *Vrijstelling van de gebruiksvoorschriften*

- 7.3.1 Burgemeester en wethouders verlenen vrijstelling van het bepaalde in lid 7.1.1, voor het houden van evenementen met dien verstande dat deze beperkt dienen te blijven tot maximaal 10 evenementen per kalenderjaar.

7.4 *Aanlegvergunning*

- 7.4.1 Het is, ter plaatse van de aanduiding 'cultuurhistorisch waardevolle bomen', verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden uit te voeren:

a het verwijderen van houtgewassen.

- 7.4.2 Het in lid 7.4.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden:

a het normale onderhoud betreffen;

b reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan.

artikel 8 HORECA (H)

8.1 *Bestemmingsomschrijving*

- 8.1.1 De op de plankaart voor Horeca aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a gebouwen ten behoeve van:

- 1 horecavoorzieningen;
- 2 bedrijfswoningen, indien en voor zover de gronden op de plankaart zijn voorzien van de aanduiding 'bedrijfswoning toegestaan';
- 3 één woning, indien en voor zover de gronden op de plankaart zijn voorzien van de aanduiding 'wonen';

met daaraan ondergeschikt:

b terrassen tot een maximum van 200 m²;

c wegen en paden;

d groenvoorzieningen;

e parkeervoorzieningen;

met de daarbijbehorende:

f tuinen, erven en terreinen;

g bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

8.2

8.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van de in lid 8.1.1 genoemde gebouwen gelden de volgende bepalingen:

a een gebouw mag uitsluitend in een bouwvlak worden gebouwd;

b de goothoogte van een gebouw mag niet meer bedragen dan de op de plankaart in het bouwvlak aangegeven hoogte;

- c de bouwhoogte van een gebouw mag niet meer bedragen dan de op de plankaart in het bouwvlak aangegeven hoogte.

8.2.2 (Bedrijfs)woningen

Voor (bedrijfs)woningen gelden de volgende bepalingen:

- a een (bedrijfs)woning is toegestaan, indien en voorzover de gronden op de plankaart zijn voorzien van de aanduiding 'bedrijfswoning toegestaan' ;
- b het aantal (bedrijfs)woningen mag niet meer dan één per bedrijf bedragen;
- c het aantal woningen mag niet meer dan één bedragen;
- d voor niet-inpandige (bedrijfs)woningen geldt het volgende:
 - 1 de goothoogte van een (bedrijfs)woning mag niet meer bedragen dan de op de plankaart in het bouwvlak aangegeven hoogte;
 - 2 de bouwhoogte van een (bedrijfs)woning mag niet meer bedragen dan de op de plankaart in het bouwvlak aangegeven hoogte;
 - 3 de dakhelling van een (bedrijfs)woning mag niet minder dan 25° en niet meer dan 65° bedragen. De voorgeschreven dakhelling is niet van toepassing op 40% van de bebouwde oppervlakte.

8.2.3 Aan- en uitbouwen en bijgebouwen

Voor het bouwen van aan- en uitbouwen en bijgebouwen bij een (bedrijfs)woning gelden de volgende bepalingen:

- a aan- en uitbouwen en bijgebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd bij vrijstaande/niet-inpandige (bedrijfs)woningen;
- b de gezamenlijke oppervlakte van de aan- en uitbouwen en bijgebouwen mag per (bedrijfs)woning niet meer dan 80 m² bedragen;
- c de goothoogte van een aan- of uitbouw of bijgebouw mag niet meer dan 3 m bedragen;
- d de dakhelling van een aan- of uitbouw of bijgebouw mag niet meer dan 25° bedragen.
- e carports mogen binnen en buiten het bouwvlak worden opgericht en voldoen aan de volgende kenmerken:
 - 1 gebouwd op het zijerf, in of achter (het verlengde van) de voorgevel van de (bedrijfs)woning;
 - 2 de carport dient aan één zijde aan de (bedrijfs)woning te worden gebouwd;
 - 3 de carport dient aan minimaal 2 zijden open te zijn, met dien verstande dat de carport aan een derde zijde aan een carport of zijgevel van een gebouw op het belendende perceel mag worden gebouwd;
 - 4 de goothoogte maximaal de hoogte van de eerste bouwlaag bedraagt, met een maximum van 3 m;
 - 5 de bouwhoogte maximaal de hoogte van de eerste bouwlaag bedraagt, met een maximum van 3 m;
 - 6 de oppervlakte maximaal 20 m² bedraagt.

8.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a de hoogte van erf- en terreinafscheidingen vóór (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw mag niet meer dan 1 m bedragen;
- b de hoogte van erf- en terreinafscheidingen achter (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw mag niet meer dan 2 m bedragen;

- c de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 3 m bedragen.

8.3 Specifieke gebruiksvoorschriften

- 8.3.1 Het is verboden de gronden en bouwwerken te gebruiken of te laten gebruiken op een wijze of tot een doel, strijdig met deze bestemming.
- 8.3.2 Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, zoals bedoeld in lid 8.3.1, wordt in ieder geval gerekend:
 - a het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting;
 - b het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van een zalencentrum, partycentrum, discotheek, bar-dancing;
 - c het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van een coffeeshop;
 - d het gebruik van gronden ten behoeve van buitenopslag.

8.4 Vrijstelling van de gebruiksvoorschriften

- 8.4.1 Burgemeester en wethouders verlenen vrijstelling van het bepaalde in lid 8.3.1, indien strikte toepassing daarvan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, welke beperking niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.
- 8.4.2 Burgemeester en wethouders verlenen vrijstelling van het bepaalde in lid 8.1.1, voor het houden van evenementen met dien verstande dat deze beperkt dienen te blijven tot maximaal 10 evenementen per kalenderjaar.

8.5 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming Horeca te wijzigen in de bestemming Detailhandel daar waar op de plankaart de aanduiding 'wijzigingsbevoegd-

van de volgende bepalingen:

- 1 voldaan wordt aan de geldende milieuregeling;
- 2 het bouwplan stedenbouwkundig aanvaardbaar is;
- 3 uit onderzoek naar de bodemkwaliteit blijkt dat de bodem geschikt is voor de nieuwe functie;
- 4 uit onderzoek naar de luchtkwaliteit blijkt dat voldaan wordt aan de normen uit het Besluit luchtkwaliteit;
- 5 er geen overwegende bezwaren bestaan vanwege de aanwezigheid van archeologische waarden in de bodem;
- 6 als gevolg van de wijziging mogen cultuurhistorische waarden niet verloren gaan; bij wijziging dient een regeling te worden opgenomen, die garandeert dat de uiterlijke verschijningsvorm van monumenten, bepaald door het oppervlak, goothoogte en architectuur als zodanig gehandhaafd blijft;
- 7 door middel van een flora- en fauna-onderzoek dient te worden aangetoond dat voldaan wordt aan de natuurbeschermingswetgeving;
- 8 door middel van een onderzoek naar de waterstaatkundige consequenties dient te worden aangetoond dat het waterbelang is meegewogen. Dit onderzoek dient in overeenstemming met het waterschap tot stand te komen.
- 9 als gevolg van de wijziging mag in de omgeving geen parkeer- of verkeersoverlast ontstaan;
- 10 wijziging is niet toegestaan ten behoeve van de vestiging van nieuwe grootwinkelbedrijven;
- 11 het netto verkoopvloeroppervlak mag niet groter zijn dan 500 m²;

8.6 *Procedure*

- 8.6.1 Bij het verlenen van een vrijstelling of wijziging van het bestemmingsplan is de Procedurebepaling (artikel 21 van deze voorschriften) van toepassing.

artikel 9 KANTOOR (K)

9.1 *Doeleindenomschrijving*

De op de plankaart voor kantoren aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a gebouwen ten behoeve van:
 - 1 kantoren;
 - 2 een financieel adviesbureau ter plaatse van de aanduiding "financieel adviesbureau";
 - 3 één woning, indien en voor zover de gronden op de plankaart zijn voorzien van de aanduiding 'wonen';

met daaraan ondergeschikt:

- b wegen en paden;
 - c groenvoorzieningen;
 - d parkeervoorzieningen;
- met de daarbijbehorende:
- e tuinen erven en terreinen;
 - f bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

9.2

9.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a een gebouw mag uitsluitend in een bouwvlak worden gebouwd;
- b de goothoogte van een gebouw mag niet meer bedragen dan de op de plankaart in het bouwvlak aangegeven hoogte;
- c de bouwhoogte van een gebouw mag niet meer bedragen dan de op de plankaart in het bouwvlak aangegeven hoogte;

9.2.2 Woningen

Voor woningen gelden de volgende bepalingen:

- a een woning is toegestaan, indien en voorzover de gronden op de plankaart zijn voorzien van de aanduiding 'wonen';
- b het aantal woningen mag niet meer dan één bedragen;
- c voor niet-inpandige woningen geldt het volgende:
 - 1 de goothoogte van een woning mag niet meer bedragen dan de op de plankaart in het bouwvlak aangegeven hoogte;
 - 2 de bouwhoogte van een woning mag niet meer bedragen dan de op de plankaart in het bouwvlak aangegeven hoogte;
 - 3 de dakhelling van een woning mag niet minder dan 25° en niet meer dan 65° bedragen. De voorgeschreven dakhelling is niet van toepassing op 40% van de bebouwde oppervlakte.

9.2.3 Aan- en uitbouwen en bijgebouwen

Voor het bouwen van aan- en uitbouwen en bijgebouwen bij een woning gelden de volgende bepalingen:

- a aan- en uitbouwen en bijgebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd bij

- vrijstaande/niet-inpandige woningen;
- b de gezamenlijke oppervlakte van de aan- en uitbouwen en bijgebouwen mag per woning niet meer dan 80 m² bedragen;
- c de goothoogte van een aan- of uitbouw of bijgebouw mag niet meer dan 3 m bedragen;
- d de dakhelling van een aan- of uitbouw of bijgebouw mag niet meer dan 25° bedragen.
- e carports mogen binnen en buiten het bouwvlak worden opgericht en voldoen aan de volgende kenmerken:
 - 1 gebouwd op het zijerf, in of achter (het verlengde van) de voorgevel van de woning;
 - 2 de carport dient aan één zijde aan de woning te worden gebouwd;
 - 3 de carport dient aan minimaal 2 zijden open te zijn, met dien verstande dat de carport aan een derde zijde aan een carport of zijgevel van een gebouw op het belendende perceel mag worden gebouwd;
 - 4 de goothoogte maximaal de hoogte van de eerste bouwlaag bedraagt, met een maximum van 3 m;
 - 5 de bouwhoogte maximaal de hoogte van de eerste bouwlaag bedraagt, met een maximum van 3 m;
 - 6 de oppervlakte maximaal 20 m² bedraagt.

9.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a de hoogte van erf- en terreinafscheidingen vóór (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw mag niet meer dan 1 m bedragen;
- b de hoogte van erf- en terreinafscheidingen achter (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw mag niet meer dan 2 m bedragen;
- c de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 3 m bedragen.

9.3 *Gebruiksvoorschriften*

9.3.1 Het is verboden de gronden en bouwwerken te gebruiken of te laten gebruiken op een wijze of tot een doel, strijdig met deze bestemming.

9.3.2 Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, zoals bedoeld in lid 9.3.1, wordt in ieder geval gerekend:

- a de uitoefening van een horecabedrijf;
- b detailhandel.

9.4 *Vrijstelling van de gebruiksvoorschriften*

9.4.1 Burgemeester en wethouders verlenen vrijstelling van het bepaalde in lid 9.3.1, indien strikte toepassing daarvan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, welke beperking niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

9.5 *Wijzigingsbevoegdheid*

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming Kantoor te wijzigen in de bestemming Detailhandel daar waar op de plankaart de aanduiding 'wijzigingsbevoegd-

van de volgende bepalingen:

1. voldaan wordt aan de geldende milieuregelgeving;
2. het bouwplan stedenbouwkundig aanvaardbaar is;

3. uit onderzoek naar de bodemkwaliteit blijkt dat de bodem geschikt is voor de nieuwe functie;
4. uit onderzoek naar de luchtkwaliteit blijkt dat voldaan wordt aan de normen uit het Besluit luchtkwaliteit;
5. er geen overwegende bezwaren bestaan vanwege de aanwezigheid van archeologische waarden in de bodem;
6. als gevolg van de wijziging mogen cultuurhistorische waarden niet verloren gaan; bij wijziging dient een regeling te worden opgenomen, die garandeert dat de uiterlijke verschijningsvorm van monumenten, bepaald door het oppervlak, goothoogte en architectuur als zodanig gehandhaafd blijft;
7. door middel van een flora- en fauna-onderzoek dient te worden aangetoond dat voldaan wordt aan de natuurbeschermingswetgeving;
8. door middel van een onderzoek naar de waterstaatkundige consequenties dient te worden aangetoond dat het waterbelang is meegewogen. Dit onderzoek dient in overeenstemming met het waterschap tot stand te komen.
9. als gevolg van de wijziging mag in de omgeving geen parkeer- of verkeersoverlast ontstaan;
10. wijziging is niet toegestaan ten behoeve van de vestiging van nieuwe grootwinkelbedrijven;
11. het netto verkoopvloeroppervlak mag niet groter zijn dan 500 m²;

9.6 **Procedure**

Bij het verlenen van vrijstelling of wijziging van het bestemmingsplan is de Procedurebepaling (artikel 21 van deze voorschriften) van toepassing.

artikel 10 **MAATSCHAPPELIJK (M)**

10.1 **Bestemmingsomschrijving**

- 10.1.1 De op de plankaart voor Maatschappelijk aangewezen gronden zijn bestemd voor:
- a gebouwen ten behoeve van:
 - 1 maatschappelijke voorzieningen;
 - 2 één bedrijfswoning, indien en voor zover de gronden op de plankaart zijn voorzien van de aanduiding 'bedrijfswoning toegestaan';
 - 3 één woning, indien en voor zover de gronden op de plankaart zijn voorzien van de aanduiding 'wonen';
 - 4 appartementen zorg, indien en voor zover de gronden op de plankaart zijn voorzien van de aanduiding 'appartementen (zorg)';
 - b een begraafplaats ter plaatse van de aanduiding "begraafplaats";
 - c het behoud, beheer en herstel van de cultuurhistorische waarden van de op de plankaart als 'rijksmonument' aangeduide gebouwen;
- met de daarbijbehorende:
- d wegen en voet- en rijwielpaden;
 - e parkeervoorzieningen;
 - f groenvoorzieningen;
 - g speelvoorzieningen;
 - h water;
 - i urnenmuur;
 - j tuinen, erven en terreinen;
 - k bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

10.2 **Bouwvoorschriften**

10.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van de in lid 10.1.1 genoemde gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a een gebouw mag uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b de goothoogte van een gebouw mag niet meer bedragen dan de op de plankaart in het bouwvlak aangegeven hoogte;
- c de bouwhoogte van een gebouw mag niet meer bedragen dan de op de plankaart in het bouwvlak aangegeven hoogte;
- d de gezamenlijke oppervlakte van de gebouwen binnen het bestemmingsvlak mag niet meer bedragen dan het bebouwingspercentage zoals opgenomen op de plankaart;
- e buiten het bouwvlak mag maximaal één gebouw worden opgericht met een maximum oppervlak van 25 m², een maximale bouwhoogte van 4,5 m;

10.2.2 (Bedrijfs)woningen

Voor (bedrijfs)woningen gelden de volgende bepalingen:

- a een (bedrijfs)woning is toegestaan, indien en voorzover de gronden op de plankaart zijn voorzien van de aanduiding 'bedrijfswoning' en "wo";
- b het aantal bedrijfswoningen mag niet meer dan één per bedrijf bedragen;
- c het aantal woningen mag niet meer dan één bedragen;
- d voor niet-inpandige (bedrijfs)woningen geldt het volgende:
 - 1 de goothoogte van een (bedrijfs)woning mag niet meer bedragen dan de op de plankaart in het bouwvlak aangegeven hoogte;
 - 2 de bouwhoogte van een (bedrijfs)woning mag niet meer bedragen dan de op de plankaart in het bouwvlak aangegeven hoogte;
 - 3 de dakhelling van een (bedrijfs)woning mag niet minder dan 25° en niet meer dan 65° bedragen. De voorgeschreven dakhelling is niet van toepassing op 40% van de bebouwde oppervlakte.

10.2.3 Aan- en uitbouwen en bijgebouwen

Voor het bouwen van aan- en uitbouwen en bijgebouwen bij een (bedrijfs)woning gelden de volgende bepalingen:

- a aan- en uitbouwen en bijgebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd bij vrijstaande/niet-inpandige (bedrijfs)woningen;
- b de gezamenlijke oppervlakte van de aan- en uitbouwen en bijgebouwen mag per (bedrijfs)woning niet meer dan 80 m² bedragen;
- c de goothoogte van een aan- of uitbouw of bijgebouw mag niet meer dan 3 m bedragen;
- d de dakhelling van een aan- of uitbouw of bijgebouw mag niet meer dan 25° bedragen.
- e carports mogen binnen en buiten het bouwvlak worden opgericht en voldoen aan de volgende kenmerken:
 - 1 gebouwd op het zijerf, in of achter (het verlengde van) de voorgevel van de (bedrijfs)woning;
 - 2 de carport dient aan één zijde aan de (bedrijfs)woning te worden gebouwd;
 - 3 de carport dient aan minimaal 2 zijden open te zijn, met dien verstande dat de carport aan een derde zijde aan een carport of zijgevel van een gebouw op het belendende perceel mag worden gebouwd;

- 4 de goothoogte maximaal de hoogte van de eerste bouwlaag bedraagt, met een maximum van 3 m;
- 5 de bouwhoogte maximaal de hoogte van de eerste bouwlaag bedraagt, met een maximum van 3 m;
- 6 de oppervlakte maximaal 20 m² bedraagt.

10.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a de hoogte van erf- en terreinafscheidingen vóór (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw mag niet meer dan 1 m bedragen;
- b de hoogte van erf- en terreinafscheidingen achter (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw mag niet meer dan 2 m bedragen;
- c de hoogte van een urnenmuur mag niet meer dan 5 m bedragen;
- d de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 3 m bedragen.

10.3 *Specifieke gebruiksvoorschriften*

10.3.1 Het is verboden de gronden en bouwwerken te gebruiken of te laten gebruiken op een wijze of tot een doel, strijdig met deze bestemming.

10.3.2 Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, zoals bedoeld in lid 10.3.1, wordt in ieder geval gerekend, het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting.

10.4 *Vrijstelling van de gebruiksvoorschriften*

10.4.1 Burgemeester en wethouders verlenen vrijstelling van het bepaalde in lid 10.3.1, indien strikte toepassing daarvan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, welke beperking niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

10.5 *Wijzigingsbevoegdheid*

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming Maatschappelijk te wijzigen in de bestemming Detailhandel daar waar op de plankaart de aanduiding 'wijzigingsbe-
lhandel, met inachtneming van de volgende bepalingen:

- 1 voldaan wordt aan de geldende milieuregelgeving;
- 2 het bouwplan stedenbouwkundig aanvaardbaar is;
- 3 uit onderzoek naar de bodemkwaliteit blijkt dat de bodem geschikt is voor de nieuwe functie;
- 4 uit onderzoek naar de luchtkwaliteit blijkt dat voldaan wordt aan de normen uit het Besluit luchtkwaliteit;
- 5 er geen overwegende bezwaren bestaan vanwege de aanwezigheid van archeologische waarden in de bodem;
- 6 als gevolg van de wijziging mogen cultuurhistorische waarden niet verloren gaan; bij wijziging dient een regeling te worden opgenomen, die garandeert dat de uiterlijke verschijningsvorm van monumenten, bepaald door het oppervlak, goothoogte en architectuur als zodanig gehandhaafd blijft;
- 7 door middel van een flora- en fauna-onderzoek dient te worden aangetoond dat voldaan wordt aan de natuurbeschermingswetgeving;

- 8 door middel van een onderzoek naar de waterstaatkundige consequenties dient te worden aangetoond dat het waterbelang is meegewogen. Dit onderzoek dient in overeenstemming met het waterschap tot stand te komen.
- 9 als gevolg van de wijziging mag in de omgeving geen parkeer- of verkeersoverlast ontstaan;
- 10 wijziging is niet toegestaan ten behoeve van de vestiging van nieuwe grootwinkelbedrijven;
- 11 het netto verkoopvloeroppervlak mag niet groter zijn dan 500 m²;

10.6 Procedure

- 10.6.1 Bij het verlenen van een vrijstelling of wijziging van het bestemmingsplan is de Procedurebepaling (artikel 21 van deze voorschriften) van toepassing.

artikel 11 SPORT (s)

11.1 Bestemmingsomschrijving

De op de plankaart voor Sport aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a sportterreinen;
 - b gebouwen ten behoeve van sportieve doeleinden, met de daarbij behorende voorzieningen, zoals een kantine;
 - c gebouwen ten behoeve van maatschappelijke voorzieningen ter plaatse van sportlocatie "De Klep" zoals een bibliotheek, kinderdagverblijf, peuterspeelzaal, muziek-school en balletzaal;
- met de daarbijbehorende:
- d wegen en paden;
 - e parkeervoorzieningen;
 - f terrassen, indien en voor zover de gronden op de plankaart zijn voorzien van de aanduiding 'terras';
 - g speelvoorzieningen;
 - h waterhuishoudkundige voorzieningen;
 - i groenvoorzieningen;
 - j bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

11.2

11.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a de gebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd, met uitzondering van tribunes welke buiten het bouwvlak mogen worden opgericht met een maximale bouwhoogte van 5 m en een maximale totaaloppervlakte van 200 m²;
- b de goothoogte van een gebouw mag niet meer bedragen dan de op de plankaart in het bouwvlak aangegeven hoogte;
- c de (bouw)hoogte van een gebouw mag niet meer bedragen dan de op de plankaart in het bouwvlak aangegeven hoogte;
- d de gezamenlijke oppervlakte van de gebouwen binnen het bestemmingsvlak mag niet meer bedragen dan het bebouwingspercentage zoals opgenomen op de plankaart.

- 11.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde
 Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende bepalingen:
- a de hoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer dan 2 m bedragen;
 - b de hoogte van lichtmasten mag niet meer dan 10 m bedragen;
 - c de hoogte van de overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 3 m bedragen.

11.3 *Vrijstelling van de bouwvoorschriften*

- 11.3.1 Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in lid 11.2.1 onder a en toestaan dat gebouwen buiten het bouwvlak worden gebouwd, mits de gezamenlijke oppervlakte van de gebouwen ten hoogste gelijk zal zijn aan de oppervlakte van het bouwvlak.

11.4 *Specifieke gebruiksvoorschriften*

- 11.4.1 Het is verboden de gronden en bouwwerken te gebruiken of te laten gebruiken op een wijze of tot een doel, strijdig met deze bestemming.
- 11.4.2 Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, zoals bedoeld in lid 11.4.1, wordt in ieder geval gerekend, het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting.

11.5 *Vrijstelling van de gebruiksvoorschriften*

- 11.5.1 Burgemeester en wethouders verlenen vrijstelling van het bepaalde in lid 11.4.1 indien strikte toepassing daarvan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik.
- 11.5.2 Burgemeester en wethouders verlenen vrijstelling van het bepaalde in lid 11.1, voor het houden van evenementen met dien verstande dat deze beperkt dienen te blijven tot maximaal 15 evenementen per kalenderjaar.

11.6 *Procedure*

- 11.6.1 Bij het verlenen van een vrijstelling is de Procedurebepaling (artikel 21 van deze voorschriften) van toepassing.

artikel 12 TUIN (T)

12.1 *Doeleindenomschrijving*

De op de plankaart voor Tuin aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a tuinen behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen;
- b een cultuurhistorisch waardevolle tuin, voor zover op de plankaart de aanduiding 'cultuurhistorisch waardevolle tuin' is opgenomen;

12.2 *Bouwvoorschriften*

- 12.2.1 Gebouwen
- a gebouwen worden gebouwd;
 - b Voor het bouwen van aan- of uitbouwen op overige gronden geldt dat:
 - 1 de diepte niet meer mag bedragen dan 1,5 m, met dien verstande dat indien de bestaande diepte van aan- en uitbouwen ten tijde van ter inzage legging van

het ontwerpbestemmingsplan op het betreffende bouwperceel reeds groter is, de bestaande diepte als maximum geldt;

- 2 deze gebouwd mogen worden aan maximaal 2/3 van de breedte van de voorgevel van het hoofdgebouw.

12.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

- a Op gronden met de aanduiding "cultuurhistorisch waardevolle tuin" zijn uitsluitend erf- en terreinafscheidingen toegestaan, waarvan de hoogte niet meer mag bedragen dan 1 m;
- b Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, op overige gronden gelden de volgende bepalingen:
 - 1 de hoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer dan 1 m bedragen;
 - 2 de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 2 m bedragen.

12.3 *Specifieke gebruiksvoorschriften*

12.3.1 Het is verboden de gronden en bouwwerken te gebruiken of te laten gebruiken op een wijze of tot een doel, strijdig met deze bestemming.

12.3.2 Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, zoals bedoeld in lid 12.3.1, wordt in ieder geval gerekend het gebruik van de gronden voor parkeerdoeleinden, behoudens de aanwezige opritten ter plaatse van de aanduiding 'cultuurhistorisch waardevolle tuin'.

12.4 *Aanlegvergunning*

12.4.1 Het is, ter plaatse van de aanduiding 'cultuurhistorisch waardevolle tuin', verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden uit te voeren:

- a Het verwijderen van houtgewassen.

12.4.2 Het in lid 12.4.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden:

- a het normale onderhoud betreffen;
- b reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan.

artikel 13 VERKEER (v)

13.1

13.1.1 De op de plankaart voor Verkeer aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a wegen, straten en paden;
- b voet- en rijwielpaden;
- c groenvoorzieningen;
- d parkeervoorzieningen;

waarbij gestreefd wordt naar een inrichting hoofdzakelijk gericht op de afwikkeling van het doorgaande verkeer;

met daaraan ondergeschikt:

- e waterhuishoudkundige voorzieningen;
- f speelvoorzieningen;
- g nutsvoorzieningen;
- h tuinen;

met de daarbijbehorende:

- i bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

13.2 *Bouwvoorschriften*

13.2.1 Gebouwen

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

13.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt de volgende bepaling:

- a de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, anders dan rechtstreeks ten behoeve van de geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer mag niet meer dan 4 m bedragen.

13.3 *Vrijstelling van de gebruiksvoorschriften*

- 13.3.1 Burgemeester en wethouders verlenen vrijstelling van het bepaalde in lid 13.1.1, voor het houden van evenementen met dien verstande dat deze beperkt dienen te blijven tot maximaal 10 evenementen per kalenderjaar, met uitzondering van het Doornboomplein ter plaatse zijn maximaal 24 evenementen per kalenderjaar toegestaan.

artikel 14 WATER (WA)

14.1 *Bestemmingsomschrijving*

De op de plankaart voor Water aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a waterberging;
- b waterhuishouding;
- c waterlopen;

met de daarbijbehorende:

- d bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waaronder bruggen, dammen en/of duikers.

14.2 *Bouwvoorschriften*

14.2.1 Gebouwen

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

14.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

- a de hoogte van lichtmasten mag niet meer dan 5 m bedragen;
- b voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt de volgende bepaling, de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 4 m bedragen.

14.3 *Keur waterschap De Dommel*

Voor gronden met deze bestemming is tevens de Keur van het Waterschap De Dommel van toepassing.

14.4 *Advies wa*

Voor het afgeven van een vergunning dient advies gevraagd te worden aan de waterbeheerder.

artikel 15 WONEN (w)

15.1 *Bestemmingsomschrijving*

- 15.1.1 De op de plankaart voor Wonen aangewezen gronden zijn bestemd voor:
- a woningen;
 - alsmede voor:
 - b ter plaatse van de aanduidingen:
 - 1 (a) aaneengebouwde woningen;
 - 2 (h) halfvrijstaande woningen;
 - 3 (p) patiowoningen;
 - 4 (v) vrijstaande woningen;
 - c het aantal woningen binnen de bestemming mag niet meer bedragen dan het aantal ten tijde van de tervisielegging van het ontwerp van het plan aanwezige woningen, met dien verstande dat voorzover op gronden ten tijde van de tervisielegging van het ontwerp van het plan nog geen woningen aanwezig zijn, het op de kaart aangegeven maximaal aantal woningen als maximum geldt;
 - d aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen;
 - e het behoud, beheer en herstel van de cultuurhistorische waarden van het op de plankaart als 'gemeentelijk monument' aangeduide gebouw;
 - met daaraan ondergeschikt;
 - f detailhandel ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel' op de plankaart;
 - g kapsalon ter plaatse van de aanduiding 'kapsalon' op de plankaart
 - h schoonheidssalon ter plaatse van de aanduiding 'schoonheidssalon' op de plankaart;
 - i kantoor ter plaatse van de aanduiding 'kantoor' op de plankaart;
 - met de daarbijbehorende:
 - j tuinen en erven en achterpaden;
 - k bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

15.2

15.2.1 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a als hoofdgebouw mogen uitsluitend woonhuizen worden gebouwd;
- b een hoofdgebouw mag uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- c de goothoogte van een hoofdgebouw bedraagt maximaal de op de plankaart opgenomen goothoogte;
- d de bouwhoogte van een hoofdgebouw bedraagt maximaal de op de plankaart opgenomen bouwhoogte;
- e de dakhelling van een hoofdgebouw mag niet minder dan 25° en niet meer dan 65° bedragen, met dien verstande dat de voorgeschreven dakhelling niet van toepassing is op 40% van de bebouwde oppervlakte, tenzij op de plankaart een gelijke goothoogte en bouwhoogte is aangeduid;
- f de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens is bij:
 - vrijstaande woningen minimaal 3 m aan beide zijden;
 - halfvrijstaande woningen minimaal 3 aan één zijde;
 - aaneengebouwde woningen aan de niet-aaneengebouwde zijde van de eindwoningen minimaal 3 m.

15.2.2 Aan- en uitbouwen en bijgebouwen

Voor het bouwen van aan- en uitbouwen en bijgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a bijgebouwen en aan- en uitbouwen mogen uitsluitend op een afstand van minimaal 3 m achter de voorgevel van het hoofdgebouw en het verlengde van die voorgevel worden gesitueerd;
- ~~b bijgebouwen mogen uitsluitend op een afstand van minimaal 3 m uit de zijdelingse perceelsgrens worden gebouwd;~~ Aan dit artikel (15.2.2.b.) is goedkeuring onthouden.
- c aan- en uitbouwen, voor zover gesitueerd buiten het bouwvlak, mogen een maximale diepte hebben van 3,5 m;
- d een uitbreiding aan de achtergevel over de hele breedte van een halfvrijstaande woning is toegestaan, mits
 - 1 het bouwvlak met maximaal 5 meter wordt overschreden en,
 - 2 de uitbreiding geen onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat van de aangrenzende bouwpercelen met zich meebrengt . Dit betekent in ieder geval dat de gebruiksmogelijkheden niet onevenredig worden beperkt.
- e de bebouwde oppervlakte van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen, voorzover gelegen buiten het bouwvlak, mag:
 - 1 op bouwpercelen tot 700 m² in totaal maximaal 80 m² per bouwperceel bedragen;
 - 2 op bouwpercelen van 700 tot 800 m² in totaal maximaal 90 m² per bouwperceel bedragen;
 - 3 op bouwpercelen van 800 tot 900 m² in totaal maximaal 100 m² per bouwperceel bedragen;
 - 4 op bouwpercelen van 900 tot 1.000 m² in totaal maximaal 110 m² per bouwperceel bedragen;
 - 5 op bouwpercelen van 1.000 tot 1.100 m² in totaal maximaal 120 m² per bouwperceel bedragen;
 - 6 op bouwpercelen van 1.100 tot 1.200 m² in totaal maximaal 130 m² per bouwperceel bedragen;
 - 7 op bouwpercelen van 1.200 tot 1.300 m² in totaal maximaal 140 m² per bouwperceel bedragen;
 - 8 op bouwpercelen vanaf 1.300 m² in totaal maximaal 150 m² per bouwperceel
- f het bebouwingspercentage van de gronden buiten het bouwvlak mag maximaal 50 bedragen;
- g de goothoogte mag niet meer bedragen dan 4 m;
- h de bebouwingshoogte mag niet meer bedragen dan 5,5 m;
- i carports mogen binnen en buiten het bouwvlak worden opgericht, mits de verkeersveiligheid niet in het geding komt, en voldoen aan de volgende kenmerken:
 - 1 gebouwd op het zijerf, in of achter (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw;
 - 2 de carport dient aan één zijde aan de woning te worden gebouwd;
 - 3 de carport dient aan minimaal 2 zijden open te zijn, met dien verstande dat de carport aan een derde zijde aan een carport of zijgevel van een gebouw op het belendende perceel mag worden gebouwd;
 - 4 de goothoogte maximaal de hoogte van de eerste bouwlaag bedraagt, met een maximum van 3 m;
 - 5 de bouwhoogte maximaal de hoogte van de eerste bouwlaag bedraagt, met een maximum van 3 m;
 - 6 de oppervlakte maximaal 20 m² bedraagt.

- j aan-, uit- en bijgebouwen gesitueerd binnen het bouwvlak voor hoofdgebouwen tellen niet mee bij de bepaling van de toegestane oppervlakte aan bijgebouwen op het perceel.

15.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a de hoogte van erf- en terreinafscheidingen vóór (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw mag niet meer dan 1 m bedragen;
- b de hoogte van erf- en terreinafscheidingen achter (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw mag niet meer dan 2 m bedragen;
- c de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 2 m bedragen.

15.3 *Vrijstelling van de bouwvoorschriften*

15.3.1 Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen teneinde een grotere goot- en/of bebouwingshoogte toe te staan van een aan- en uitbouw en aangebouwd bijgebouw, mits:

- a het een aan- en uitbouw en aangebouwd bijgebouw aan een halfvrijstaand hoofdgebouw betreft;
- b de dakhelling van het bijgebouw gelijk is aan de dakhelling van het hoofdgebouw;
- c de goot- respectievelijk bebouwingshoogte ten minste 1,5 m lager zijn dan de goot- respectievelijk bebouwingshoogte van het hoofdgebouw; vanwege de architectonische samenhang tussen hoofdgebouw en aan- en uitbouw en bijgebouw, een grotere bebouwingshoogte respectievelijk goothoogte de bebouwings- respectievelijk goothoogte wenselijk is;
- d de stedenbouwkundige kwaliteit van de omgeving niet onevenredig wordt aangetast.

15.3.2 De in lid 15.3.1 genoemde vrijstelling kunnen slechts worden verleend, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- a het straat- en bebouwingsbeeld;
- b de woonsituatie;
- c de verkeersveiligheid;
- d de sociale veiligheid;
- e de milieusituatie;
- f de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

15.4 *Specifieke gebruiksvoorschriften*

15.4.1 Het is verboden de gronden en bouwwerken te gebruiken of te laten gebruiken op een wijze of tot een doel, strijdig met deze bestemming.

15.4.2 Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, zoals bedoeld in lid 15.4.1, wordt in ieder geval gerekend:

- a het gebruik van bijgebouwen voor bewoning;
- b het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting.

15.4.3 Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van lid 15.4.1 ten behoeve van het gebruik van ruimten binnen de woning en/of bijgebouwen bij de woning voor "bed n-

functie en mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- a de verhuur uit maximaal 3 kamers bestaat;
- b maximaal 30 m² van het vloeroppervlak van de woning en de bijgebouwen voor "bed and breakfast" wordt gebruikt;
- c degene die de activiteiten in de woning of het bijgebouw zal uitvoeren dient tevens de bewoner van de woning te zijn;
- d de activiteiten dienen qua aard, milieubelasting, uitstraling en intensiteit te passen in de woonomgeving;
- e de activiteiten mogen geen nadelige invloed hebben op de normale afwikkeling van het verkeer en geen onevenredige parkeerdruk veroorzaken.

15.5 Vrijstelling van de gebruiksvoorschriften

- 15.5.1 Burgemeester en wethouders verlenen vrijstelling van het bepaalde in lid 15.4.1, indien strikte toepassing daarvan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, welke beperking niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

15.6 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming Wonen te wijzigen in de bestemming Detailhandel daar waar op de plankaart de aanduiding 'wijzigingsbevoegdheid' is opgenomen, ten behoeve van de realisatie van detailhandel, met inachtneming van de volgende bepalingen:

- 1 voldaan wordt aan de geldende milieuregelgeving;
- 2 het bouwplan stedenbouwkundig aanvaardbaar is;
- 3 uit onderzoek naar de bodemkwaliteit blijkt dat de bodem geschikt is voor de nieuwe functie;
- 4 uit onderzoek naar de luchtkwaliteit blijkt dat voldaan wordt aan de normen uit het Besluit luchtkwaliteit;
- 5 er geen overwegende bezwaren bestaan vanwege de aanwezigheid van archeologische waarden in de bodem;
- 6 als gevolg van de wijziging mogen cultuurhistorische waarden niet verloren gaan; bij wijziging dient een regeling te worden opgenomen, die garandeert dat de uiterlijke verschijningsvorm van monumenten, bepaald door het oppervlak, goothoogte en architectuur als zodanig gehandhaafd blijft;
- 7 door middel van een flora- en fauna-onderzoek dient te worden aangetoond dat voldaan wordt aan de natuurbeschermingswetgeving;
- 8 door middel van een onderzoek naar de waterstaatkundige consequenties dient te worden aangetoond dat het waterbelang is meegewogen. Dit onderzoek dient in overeenstemming met het waterschap tot stand te komen.
- 9 als gevolg van de wijziging mag in de omgeving geen parkeer- of verkeersoverlast ontstaan;
- 10 wijziging is niet toegestaan ten behoeve van de vestiging van nieuwe grootwinkelbedrijven;
- 11 het netto verkoopvloeroppervlak mag niet groter zijn dan 500 m²;

15.7

- 15.7.1 Bij het verlenen van een vrijstelling of wijziging van het bestemmingsplan is de Procedurebepaling (artikel 21 van deze voorschriften) van toepassing.

3 OVERIGE BEPALINGEN

artikel 16 ANTI-DUBBELTELBEPALING

Grond welke eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

artikel 17 UITSLUITING AANVULLENDE WERKING BOUWVERORDENING

De voorschriften van de Bouwverordening ten aanzien van onderwerpen van stedenbouwkundige aard blijven overeenkomstig het gestelde in artikel 9 lid 2 van de Woningwet buiten toepassing, behoudens ten aanzien van de volgende onderwerpen:

- a de richtlijnen voor het verlenen van vrijstelling van de stedenbouwkundige bepalingen;
- b de bereikbaarheid van gebouwen voor wegverkeer;
- c de bereikbaarheid van gebouwen voor gehandicapten;
- d het bouwen bij hoogspanningsleidingen en ondergrondse hoofdtransportleidingen;
- e de parkeergelegenheid en laad- en losmogelijkheden; en
- f de ruimte tussen bouwwerken.

artikel 18 ALGEMENE GEBRUIKSBEPALINGEN

- 18.1.1 Het is verboden de in dit plan begrepen gronden en de zich daarop bevindende opstallen te gebruiken of te laten gebruiken op een wijze of tot een doel strijdig met de bestemming.
- 18.1.2 Onder gebruik in strijd met de bestemming wordt in ieder geval begrepen:
 - a gebruik van ruimten binnen de woning voor een aan huis verbonden bedrijfsactiviteit;
 - b gebruik van (vrijstaande) bijgebouwen bij woningen als zelfstandige woning en als afhankelijke woonruimte.
- 18.1.3 Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in lid 18.1.2 onder a ten behoeve van het gebruik van ruimten binnen de woning en/of bijgebouwen bij de woning voor aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteiten, voor zover dit gebruik ondergeschikt blijft aan de woonfunctie en mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:
 - a maximaal 30 m² van het vloeroppervlak van de woning en de bijgebouwen mag worden gebruikt voor de aan huis verbonden beroeps- of 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 parkeerbehoefte moet passen binnen de woonomgeving;
 - d de activiteit dient qua aard, milieubelasting, uitstraling en intensiteit te passen in een woonomgeving;
 - e de activiteit mag niet milieuvergunningplichtig zijn;

- f er mag geen detailhandel of groothandel ter plaatse plaatsvinden, uitgezonderd een beperkte verkoop als ondergeschikte activiteit en wel in verband met de aan huis verbonden activiteit.
- 18.1.4 Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in lid 18.1.2 onder b en toestaan dat een (vrijstaand) bijgebouw wordt gebruikt als afhankelijke woonruimte, mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:
- a het een (vrijstaand) bijgebouw betreft behorende bij een woning binnen een bestemming waarbinnen een permanente (bedrijfs)woning is toegestaan;
 - b een dergelijke bewoning is noodzakelijk vanuit het oogpunt van mantelzorg, hetgeen blijkt uit een schriftelijke verklaring van in ieder geval de behandelende huisarts;
 - c er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in het geding zijnde belangen waaronder die van omwonenden en (agrarische) bedrijven;
 - d de afhankelijke woonruimte wordt ingepast binnen de toegestane bijgebouwen, met een maximale bebouwde oppervlakte van 80 m²;
 - e het bijgebouw vormt een onlosmakelijk geheel met de woning van waaruit de mantelzorg wordt verleend.
- 18.1.5 Burgemeester en wethouders verlenen de vrijstelling zowel op naam van de mantelzorgverlener als de mantelzorgontvanger onder de voorwaarden dat binnen één maand na beëindiging van het gebruik van het (vrijstaand) bijgebouw als afhankelijke woonruimte ten behoeve van mantelzorg hiervan schriftelijke melding wordt gemaakt bij burgemeester en wethouders en het (vrijstaand) bijgebouw binnen drie maanden na beëindiging van het gebruik als afhankelijke woonruimte ten behoeve van mantelzorg ongedaan wordt gemaakt voor bewoning.
- 18.1.6 In afwijking van het bepaalde in lid 21.1 dient bij het verlenen van vrijstelling als bedoeld in lid 18.1.3 en lid 18.1.4 de procedure als bedoeld in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht te worden gevolgd.
- 18.1.7 Burgemeester en wethouders verlenen vrijstelling van het in lid 18.1.1 vervatte verbod, indien strikte toepassing daarvan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik die niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.
- 18.1.8 Overtreding van het bepaalde in lid 18.1.1 is een strafbaar feit in de zin van artikel 1a, onder 2 van de Wet op de economische delicten.

artikel 19 ALGEMENE VRIJSTELLINGSBEPALINGEN

Burgemeester en wethouders kunnen, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de milieusituatie, de verkeersveiligheid, de sociale veiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, vrijstelling verlenen van:

- a de bestemmingsbepalingen en toestaan dat het beloop of het profiel van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid en/of intensiteit daartoe aanleiding geven;
- b de bestemmingsbepalingen en toestaan dat bouwgrenzen worden overschreden, indien een meetverschil daartoe aanleiding geeft;

- c de bestemmingsbepalingen ten aanzien van de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en toestaan dat de hoogte van de bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wordt vergroot tot niet meer dan 10 m;
- d de bestemmingsbepalingen ten aanzien van de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en toestaan dat de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van kunstwerken, geen gebouwen zijnde, en ten behoeve van zend-, ontvang- en/of sirenemasten, wordt vergroot tot niet meer dan 40 m.

artikel 20 ALGEMENE WIJZIGINGSBEPALINGEN

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijziging ten aanzien van de plaats van de bestemmingsgrens, voor zover de afwijking van geringe aard is en ten aanzien van ondergeschikte punten, wanneer dit met het oog op de praktische uitvoering gerechtvaardigd is resp. indien de aanpassing aan de terreingesteldheid dit noodzakelijk maakt en de belangen van derden niet onevenredig worden geschaad.

artikel 21 ALGEMENE PROCEDUREBEPALINGEN

21.1 *Procedure bij vrijstelling*

Indien Burgemeester en Wethouders een vrijstelling als bedoeld in deze voorschriften willen verlenen, dienen in ieder geval de volgende procedureregels in acht te worden genomen;

- a het ontwerp-besluit tot het verlenen van vrijstelling ligt, conform de Algemene wet bestuursrecht, gedurende zes weken ter gemeentesecretarie voor een ieder ter inzage;
- b Burgemeester en Wethouders maken de nederlegging tevoren in één of meer dag-, nieuws- of huis-aan-huisbladen, die in de gemeente worden verspreid, en voorts op de gebruikelijke wijze bekend;
- c de bekendmaking houdt in de bevoegdheid van belanghebbenden tot het schriftelijk indienen van zienswijzen bij Burgemeester en Wethouders tegen het ontwerp-besluit gedurende de onder a. genoemde termijn;
- d Burgemeester en Wethouders delen aan hen, die zienswijzen hebben ingediend, de beslissing daaromtrent mede.

21.2

Indien Burgemeester en Wethouders gebruik maken van een wijzigingsbevoegdheid of als bedoeld in deze voorschriften dienen de volgende procedureregels in acht te worden genomen:

- a het ontwerp-besluit ligt, conform de Algemene wet bestuursrecht, gedurende zes weken ter gemeentesecretarie voor belanghebbenden ter inzage;
- b Burgemeester en wethouders maken de nederlegging tevoren in één of meer dag-, nieuws of huis-aan-huisbladen, die in de gemeente worden verspreid, en voorts op gebruikelijke wijze bekend;
- c de bekendmaking houdt in de bevoegdheid van belanghebbenden tot het schriftelijke indienen van bedenkingen bij Burgemeester en Wethouders tegen het ontwerp-besluit gedurende de onder a. genoemde termijn;
- d bij het ter goedkeuring aanbieden van het besluit aan Gedeputeerde Staten worden

- gelijktijdig de ingediende zienswijzen meegezonden onder mededeling tot welke uitkomsten het overleg geleid heeft;
- e tegen een besluit van Gedeputeerde Staten inzake goedkeuring kan een belanghebbende beroep instellen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

4 OVERGANGS- EN SLOTBEPALINGEN

artikel 22 STRAFBEPALING

Overtreding van het bepaalde in de leden:

- 3.3.1
- 4.3.1;
- 5.3.1;
- 6.3.1;
- 8.3.1;
- 9.3.1
- 10.3.1;
- 11.4.1;
- 12.3.1;
- 12.4.1;
- 15.4.1;
- 18.1.1,

is een strafbaar feit in de zin van artikel 1a onder 2 van de Wet op de economische delicten.

artikel 23 OVERGANGSBEPALINGEN

23.1 *Overgangsbepalingen ten aanzien van bouwwerken*

- 23.1.1 Bouwwerken, welke op het tijdstip van de eerste terinzagelegging van dit plan bestaan dan wel worden gebouwd of kunnen worden gebouwd met inachtneming van het bepaalde in of krachtens de Woningwet, en in enigerlei opzicht van het plan afwijken, mogen, mits de bestaande afwijkingen naar de aard en omvang niet worden vergroot:
- a gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 - b na het tenietgaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de bouwvergunning geschiedt binnen twee jaar na het tenietgaan.

23.2 *Vrijstellingsbepaling*

- 23.2.1 Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in lid 23.1.1, dat de bestaande afwijkingen naar de omvang niet mogen worden vergroot en toestaan dat een eenmalige vergroting plaatsvindt van de inhoud van de in lid 23.1.1 toegelaten bouwwerken met niet meer dan 10%.

23.3 *Overgangsbepaling ten aanzien van het gebruik*

- 23.3.1 Het gebruik van gronden en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan, mag worden voortgezet of gewijzigd, zolang en voor zover de strijdigheid van dat gebruik ten opzichte van het gebruik overeenkomstig de bestemmingen in dit plan, naar de aard en omvang niet wordt vergroot.

23.4

- 23.4.1 Lid 23.1.1 is niet van toepassing op bouwwerken, die weliswaar bestaan op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van dit plan, doch zijn gebouwd in strijd met het toen geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

- 23.4.2 Lid 23.3.1 is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

artikel 24 SLOTBEPALING

Deze voorschriften kunnen worden aangehaald onder de titel:

Voorschriften deel uitmakende van het bestemmingsplan "Kom Middelbeers
gemeente Oirschot.

Aldus vastgesteld in de raadsvergadering van 23 juni 2008,

De voorzitter,

De griffier,

.....

.....