Artikel 4 Detailhandel en wonen I

4.1. Doeleindenomschrijving

De gronden, die op de plankaart als "Detailhandel en wonen I" zijn aangegeven, zijn bestemd voor:

a. de uitoefening van detailhandel, daarmee verband houdende dienstverlening, zoals (kleine) winkelgebonden (reparatie)werkplaatsen, alsmede showrooms, uitsluitend op de begane grond, in de eerste bouwlaag;
b. de opslag van goederen, uitsluitend op de begane grond, in de eerste bouwlaag;
c. wonen, zowel op de begane grond als op de verdieping(en), en met dien verstande dat binnen een bestemmingsvlak het aantal woningen niet meer mag bedragen dan het aantal winkels dat binnen dat vlak aanwezig is, tenzij door middel van een aanduiding is aangegeven, dat een (bedrijfs)woning niet is toegestaan.

4.2. Bouwen

4.2.1. Op de gronden als bedoeld in lid 1 zijn uitsluitend gebouwen ten dienste van de bestemming, waaronder niet meer dan één woning, en daarbij behorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegestaan.

4.2.2. Voor het bouwen gelden de volgende bepalingen:

a. het op de plankaart aangegeven bouwvlak mag volledig worden bebouwd;
b. gebouwen mogen aan de voorgevel voorzien worden van luifels, waarbij een overschrijding van de bouwgrens is toegestaan met maximaal 1.5 m;
c. binnen een bestemmingsvlak mag het aantal woningen niet meer bedragen dan het aantal winkels dat binnen dat vlak aanwezig is, tenzij op de plankaart anders is aangegeven;
d. de goot- en/of boeihoogte van gebouwen mag niet minder dan 3 m en niet meer dan 6 m bedragen;
e. de nokhoogte van gebouwen mag niet meer dan 9 m bedragen;
f. behoudens vrijstelling mag de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, niet meer bedragen dan hierna is aangegeven:

bouwwerk, geen gebouw zijnde	hoogte maximaal
antenne	15 m
licht- en overige masten	8 m
luifels	3.5 m
terreinafscheidingen, achter de voorgevelrooilijn *(zie voor de begripsomschrijving van het begrip "voorgevelrooilijn" artikel 1)*	2 m
pergola's	3 m
overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde	1 m

Artikel 5 Detailhandel en wonen II

5.1. Doeleindenomschrijving

De gronden, die op de plankaart als "Detailhandel en wonen II" zijn aangegeven, zijn bestemd voor:

a. de uitoefening van detailhandel, daarmee verband houdende dienstverlening, zoals (kleine) winkelgebonden (reparatie)werkplaatsen, alsmede showrooms, zowel in de eerste als de tweede bouwlaag, echter met dien verstande dat het verkoopvloeroppervlak in de eerst bouwlaag niet meer dan 900 m² mag bedragen en het verkoopvloeroppervlak in de tweede bouwlaag niet meer dan 425 m²;
b. de opslag van goederen, uitsluitend op de begane grond, in de eerste bouwlaag;
c. wonen, zowel op de begane grond als op de verdieping(en);
d. parkeren en laden en lossen van goederen, uitsluitend op de locaties die daarvoor op de plankaart met een "P" (parkeren) en een "L" (laad- en loszone) zijn aangeduid; een en ander met inachtneming van het op de plankaart opgenomen dwarsprofiel;
e. het stallen van motorvoertuigen in autoboxen, uitsluitend op de locatie die daarvoor op de plankaart met een "A" (autoboxen) is aangeduid.

5.2. Bouwen

5.2.1. Op de gronden als bedoeld in lid 1 zijn uitsluitend gebouwen ten dienste van de bestemming, waaronder niet meer dan één woning, en daarbij behorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegestaan, alsmede de bouw van autoboxen.

5.2.2. Voor het bouwen gelden de volgende bepalingen:

a. het op de plankaart aangegeven bouwvlak mag volledig worden bebouwd;
b. gebouwen mogen aan de voorgevel voorzien worden van luifels, waarbij een overschrijding van de bouwgrens is toegestaan met maximaal 1.5 m;
c. de bedrijfswoning dient in de bouwmassa te worden opgenomen;
d. de inhoud van de bedrijfswoning mag niet meer dan 500 m³ bedragen;
e. de goot- en/of boeihoogte van gebouwen, met uitzondering van autoboxen, mag niet meer dan 6 m bedragen;
f. de nokhoogte van gebouwen, met uitzondering van autoboxen, mag niet meer dan 8.75 m bedragen;
g. gebouwen dienen voorzien te zijn van een kap met een dakhelling van niet minder dan 30° en niet meer dan 55°;
h. de autoboxen mogen uitsluitend worden gebouwd in het bouwvlak, dat daarvoor op de plankaart met een "A" is aangeduid;
i. de goot- en/of boeihoogte van de autoboxen mag niet meer dan 3 m bedragen;
j. de nokhoogte van de autoboxen mag niet meer dan 5 m bedragen;

k. behoudens vrijstelling mag de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, niet meer bedragen dan hierna is aangegeven:

bouwwerk, geen gebouw zijnde	hoogte maximaal
antenne	15 m
licht- en overige masten	8 m
luifels	3.5 m
terreinafscheidingen, achter de voorgevelrooilijn *(zie voor de begripsomschrijving van het begrip "voorgevelrooilijn" artikel 1)*	2 m
pergola's	3 m
overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde	1 m

Artikel 9 Bedrijven en kantoren

9.1. Doeleindenomschrijving

De gronden, die op de plankaart als "Bedrijven en kantoren" zijn aangegeven, zijn bestemd voor:

a. ambachtelijke, ~~dienstverlenende~~ en handelsbedrijven, voorkomend in (de categorieën 1 en 2 van) de bij dit plan gevoegde Staat van bedrijfsactiviteiten;
b. de voortzetting van de op het moment van tervisielegging van het ontwerp van dit plan bestaande bedrijfsactiviteiten, conform de codes die op de plankaart in de desbetreffende bestemmingsvlakken zijn aangegeven, en conform onderstaande tabel;

Code	toegestane doeleinden (naast milieucategorie 1 en 2-bedrijfsactiviteiten)
Aa	Aannemersbedrijf
Ab	Architectenbureau
Ba	Bankkantoor
Bo	Bottelarij
Br	Breifabriek
Dr	Drukkerij
Fah	Financieel adviesbureau/handelsonderneming
Ga	Garagebedrijf
Ha	Handelsbedrijf
Ho	Houtbewerkend bedrijf
I	Installatiebedrijf
Ka	Kantoor
Me	Meubelmakerij/timmerbedrijfje
Op	Opslagloods

c. ~~dienstverlening,~~ educatieve en sociaal-maatschappelijke doeleinden;
d. ~~kantoren;~~
e. niet meer dan één bedrijfswoning per bestemmingsvlak, tenzij door middel van een aanduiding is aangegeven dat een (bedrijfs)woning niet is toegestaan;
f. wegen, paden, parkeer- en groenvoorzieningen.

9.2. Bouwen

9.2.1. Op de gronden als bedoeld in lid 1 zijn uitsluitend gebouwen ten dienste van de bestemming toegestaan, te weten:
- bedrijfsgebouwen en kantoren;
- per bestemmingsvlak niet meer dan één bedrijfswoning, tenzij op de plankaart anders is aangegeven;
- daarbij behorende bijgebouwen;
- bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

9.2.2. Voor het bouwen gelden de volgende bepalingen:
a. het bebouwingspercentage mag niet meer bedragen dan op de plankaart is aangegeven;

b. de oppervlakte aan bedrijfsgebouwen mag per bouwperceel niet minder dan 250 m² bedragen;
c. de goot- en/of boeihoogte en de nokhoogte van bedrijfsgebouwen mag niet meer bedragen dan op de plankaart is aangegeven;
d. de nokhoogte van bedrijfswoningen mag niet meer dan 9.5 m bedragen;
e. bedrijfswoningen dienen voorzien te zijn van een kap met een helling van niet minder dan 30° en niet meer dan 55°;
f. de inhoud van een bedrijfswoning mag niet minder dan 350 m³ en niet meer dan 500 m³ bedragen;
g. de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 6 m bedragen, behoudens terreinafscheidingen, waarvan de hoogte niet meer dan 2.25 m mag bedragen.

g.o. & a.o. het op de plankaart met pijlen aangegeven plandeel

9.3. Vrijstelling

a. Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid 1 van dit artikel, voor de uitoefening van een bedrijfsactiviteit die niet voorkomt in (de categorieën 1 of 2 van) de Staat van bedrijfsactiviteiten, mits:
   1. de invloed van deze activiteit op de omgeving gelijk gesteld kan worden met die van bedrijfsactiviteiten uit de toegestane categorieën;
   2. geen sprake zal zijn van ontoelaatbare hinder voor de omgeving;
   3. het geen inrichting betreft als bedoeld in artikel 2.4 van het Inrichtingen- en vergunningenbesluit milieubeheer.
b. Bij het verlenen van vrijstelling dient de Procedurebepaling (artikel 26) in acht genomen te worden.

9.4. Wijziging

9.4.1. Voorzover de bestemming "Bedrijven en kantoren" is gelegen binnen de op de plankaart aangegeven "begrenzing voorkeurslocatie detailhandelsvestiging", zijn Burgemeester en Wethouders bevoegd om, overeenkomstig artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening, deze bestemming te wijzigen in de bestemming "Detailhandel en wonen I", met inachtneming van de volgende voorwaarden:
a. na wijziging is het betreffende voorschrift "Detailhandel en wonen I" (artikel 4) van toepassing;
b. bij wijziging wordt het maximaal te bebouwen oppervlak van het betrokken perceel bepaald;
c. als gevolg van de wijziging mag in de omgeving geen parkeer- en/of verkeersoverlast ontstaan;
d. een wijziging mag geen bezwaren van milieuhygiënische aard oproepen, gelet op de ligging van woningen c.q. de aard, ligging en omvang van een (bedrijfs)activiteit ten opzichte van woon- en/of bedrijfsbestemmingen in de omgeving.
   Een voldoende goed woon- c.q. verblijfsklimaat dient gegarandeerd te worden;
e. als gevolg van de wijziging mogen cultuurhistorische waarden niet verloren gaan;

Bij wijziging dient een regeling opgenomen te worden, die garandeert dat de uiterlijke verschijningsvorm van monumenten, bepaald door oppervlak, goothoogte en architectuur als zodanig gehandhaafd blijft.

f. wijziging is niet toegestaan ten behoeve van de vestiging van nieuwe grootwinkelbedrijven;
g. het netto verkoopvloeroppervlak van een nieuwe winkel mag niet groter zijn dan 500 m^2;
h. voorafgaand aan de wijziging kunnen Burgemeester en Wethouders vereisen dat een distributieplanologisch onderzoek wordt ingesteld, waaruit dient te blijken dat de wijziging niet leidt tot een onevenredige aantasting van de bestaande detailhandelsstructuur of het niveau van de distributieve voorzieningen in de gemeente;
i. bij wijziging dient de Procedurebepaling (artikel 26 van deze voorschriften) in acht te worden genomen.

9.4.2. Voorzover op de plankaart binnen de bestemming "Bedrijven en kantoren" de code "Bo" (bottelarij) is aangegeven, zijn Burgemeester en Wethouders bevoegd om, overeenkomstig artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening, deze bestemming te wijzigen in de bestemming "Horeca en wonen", code "H", met inachtneming van de volgende voorwaarden:

a. na wijziging is het betreffende voorschrift "Horeca en wonen" (artikel 6) van toepassing;
b. bij wijziging wordt het maximaal te bebouwen oppervlak van het betrokken perceel bepaald;
c. als gevolg van de wijziging mogen cultuurhistorische waarden niet verloren gaan;
   Bij wijziging dient een regeling opgenomen te worden, die garandeert dat de uiterlijke verschijningsvorm van monumenten, bepaald door oppervlak, goothoogte en architectuur als zodanig gehandhaafd blijft.
d. tegelijkertijd met het verzoek om toepassing van de wijzigingsbevoegdheid aan Burgemeester en Wethouders dient een bedrijfsplan te worden ingediend, waaruit o.a. blijkt dat:
   1. het een kleinschalig horecabedrijf betreft dat passend is in de woonomgeving;
   2. geen grootschalige zaalaccommodatie met het naastgelegen horecabedrijf ontstaat;
   3. de vestiging geen bezwaren oproept van milieuhygiënische aard, gelet op de ligging ten opzichte van woningen in de omgeving;
e. bij wijziging dient de Procedurebepaling (artikel 26 van deze voorschriften) in acht te worden genomen.

9.5. <u>Verboden gebruik</u>

Onder een verboden gebruik als bedoeld in artikel 25 van deze voorschriften (Algemene gebruiksbepaling) wordt tevens verstaan:

a. het gebruik van onbebouwde gronden voor het opslaan van goederen en/of materialen op een afstand van minder dan 25 m uit de as van de weg waaraan het betrokken bouwperceel is gelegen;
b. het gebruik van bedrijfsgebouwen voor woondoeleinden;
c. het gebruik van gronden en opstallen voor de uitoefening van detailhandel, anders dan als ondergeschikte nevenactiviteit bij de ter plaatse uitgeoefende bedrijfsactiviteiten en in ter plaatse vervaardigde produkten;

d. het gebruik van de bedrijfswoning voor detailhandel of bedrijfsdoeleinden;
e. het plaatsen of in gebruik hebben van een verkooppunt voor motorbrandstoffen, behoudens voorzover dit op de plankaart als zodanig is aangeduid;
f. het gebruik van de bedrijfsgebouwen die op de plankaart met de code "Op" (opslag) zijn aangegeven voor productiedoeleinden;
g. de uitoefening van een bedrijf als bedoeld in artikel 2.4 van het Inrichtingen- en vergunningenbesluit milieubeheer.