

Plankaarten

VOORSCHRIFTEN

Toelichtingen

Bij dit bestemmingsplan horen de volgende herzieningen, uitwerkingen en wijzigingen:

Naam bestemmingsplan	vaststelling	goedkeuring	besluit Kroon / RvSt
Berghem-Dorp Integrale herziening	15-12-2005	27-06-2006	nvt
Berghem-Dorp partiële herziening	11-11-2010	11-11-2010	nvt

Voorschriften

INHOUD

VOORSCHRIFTEN

1	INLEIDENDE BEPALINGEN	1
ARTIKEL 1	BEGRIPSBEPALINGEN	1
ARTIKEL 2	WIJZE VAN METEN	4
ARTIKEL 3	BESTAANDE AFSTANDEN EN ANDERE MATEN	5
2	BESTEMMINGSVOORSCHRIFTEN	6
ARTIKEL 4	WOONDOELEINDEN	6
ARTIKEL 5	CENTRUMDOELEINDEN	8
ARTIKEL 6	GEMENGDE BESTEMMING	8
ARTIKEL 7	BEDRIJFSDOELEINDEN	10
ARTIKEL 8	MAATSCHAPPELIJKE DOELEINDEN	11
ARTIKEL 9	WINKELS	12
ARTIKEL 10	HORECA	12
ARTIKEL 11	KANTOOR	13
ARTIKEL 12	AGRARISCHE DOELEINDEN	13
ARTIKEL 13	GROEN	14
ARTIKEL 14	BEGRAAFPLAATS	14
ARTIKEL 15	VERKEERSDOELEINDEN	15
ARTIKEL 16	SPOORWEGDOELEINDEN	15
ARTIKEL 17	WATER	15
3	ZONEVOORSCHRIFTEN	16
ARTIKEL 18	VEILIGHEIDSZONE LPG-INSTALLATIE	16
4	ALGEMENE BEPALINGEN	17
ARTIKEL 19	BESCHRIJVING IN HOOFDLIJNEN	17
ARTIKEL 20	WIJZIGINGSBEVOEGDHEDEN	18
ARTIKEL 21	ALGEMENE VRIJSTELLINGEN	20
ARTIKEL 22	NADERE EISEN	20
ARTIKEL 23	RADARDEKKINGSGEBIED	21
ARTIKEL 24	ALGEMENE GEBRUIKSVOORSCHRIFTEN	21
ARTIKEL 25	PROCEDUREVOORSCHRIFTEN	21
ARTIKEL 26	OVERGANGSBEPALING VOOR BOUWWERKEN	21
ARTIKEL 27	OVERGANGSBEPALING VOOR HET GEBRUIK	22
ARTIKEL 28	STRAFBAARHEID VAN OVERTREDINGEN	22
ARTIKEL 29	TITEL	23

BIJLAGEN

voorschriftenlijst
staat van bedrijfsactiviteiten

DE PLANKAART

plankaart met verklaring

tekeningnummer: 9042b

1 INLEIDENDE BEPALINGEN

ARTIKEL 1 BEGRIPSBEPALINGEN

1.1 **het plan**

onder het plan wordt verstaan: het onderhavige bestemmingsplan vervat in de plankaart en de bijbehorende verklaring met tekeningnummer 9042b en deze voorschriften waarvan deel uitmaakt de kaart "ruimtelijk functioneel streefbeeld" met tekeningnummer 9046b en een voorschriftenlijst met oppervlakten horeca en detailhandel;

1.2 **bouwen**

het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk;

1.3 **bouwwerk**

elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, welke hetzij direct of indirect met de grond verbonden is, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond;

1.4 **bebouwing**

een of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouw zijnde;

1.5 **gebouw**

elk bouwwerk dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;

1.6 **hoofdgebouw**

een gebouw dat op een bouwperceel door zijn constructie of afmetingen als belangrijkste bouwwerk valt aan te merken;

1.7 **bijgebouw**

een gebouw behorend bij een op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw;

1.8 **bouwvlak**

een op de plankaart door bouwgrenzen omsloten vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waarop bepaalde in het plan aangegeven gebouwen zijn toegestaan;

1.9 **bouwgrens**

een op de plankaart aangegeven lijn, die niet door bebouwing mag worden overschreden, behoudens krachtens deze voorschriften toegelaten afwijkingen;

1.10 **vorste bouwgrens**

de (naar de weg of het verblijfsgebied) gekeerde bouwgrens;

1.11 **bouwperceel**

een aaneengesloten stuk grond, waarop krachtens de bepalingen van het plan bebouwing met één bouwwerk of bij elkaar behorende bouwwerken is toegelaten;

1.12 bebouwingspercentage

een in de voorschriften aangegeven percentage dat de grootte aangeeft van het deel van een bouwperceel dat ten hoogste mag worden bebouwd;

1.13 uiteinde van een rij aaneengebouwde woningen

de zijgevel van de op het einde van een rij aaneengebouwde woningen gesitueerde woning, die van deze rij is afgewend;

1.14 bestemmingsvlak

een op de plankaart door bestemmingsgrenzen omsloten vlak, waarmee gronden zijn aangegeven met een zelfde bestemming;

1.15 bestemmingsgrens

een op de plankaart aangegeven lijn, die de grens aanduidt van een bestemmingsvlak;

1.16 woning

een (gedeelte van een) gebouw dat dient voor de huisvesting van één huishouden;

1.17 dienstwoning

een woning in of bij een gebouw of op een terrein, die kennelijk slechts is bedoeld voor de huisvesting van (het huishouden van) een persoon wiens huisvesting daar, gelet op de bestemming van de grond en/of het terrein, noodzakelijk moet worden geacht;

1.18 bedrijf

het bedrijfsmatig vervaardigen en/of bewerken, opslaan, installeren en/of herstellen van goederen;

1.19 aan huis gebonden beroep

het uitoefenen van een beroep of het beroepsmatig verlenen van diensten, door de gebruiker van de woning, op het terrein van de zakelijke, maatschappelijke, kunstzinnige, ontwerptechnische en medische dienstverlening;

1.20 ambachtelijke of licht bedrijfsmatige activiteit

een bedrijf dat in hoofdzaak is gericht op het bedrijfsmatig, geheel of overwegend door middel van handwerk, vervaardigen, bewerken, installeren en/of herstellen van goederen, voornamelijk rechtstreeks ten behoeve van de uiteindelijke gebruiker of verbruiker;

1.21 agrarisch bedrijf

een bedrijf dat is gericht op het voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen en/of het houden van dieren;

1.22 agrarisch bouwperceel

een in het plan als zodanig aangegeven bebouwingsvlak, waarop de agrarische bedrijfsbebouwing met de (dienst)woning is geconcentreerd;

1.23 maatschappelijke dienstverlening

medische, sociaal-culturele, religieuze, educatieve en openbare dienstverlenende instellingen;

1.24 detailhandel

het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder de uitstalling ten verkoop, verkopen en/of (af)leveren van goederen aan diegenen die deze goederen kopen voor gebruik en/of verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van beroeps- of bedrijfsactiviteiten;

1.25 horeca I

het bedrijfsmatig verstrekken van overnachtingsmogelijkheden of logies en/of het bedrijfsmatig voor direct gebruik ter plaatse of elders serveren of verstrekken van in dezelfde onderneming bereide maaltijden of etenswaren, zoals het exploiteren van een hotel, pension, restaurant, lunchroom, koffieshop, snackbar, cafetaria of afhaalcentrum;

1.26 horeca II

het bedrijfsmatig voor gebruik ter plaatse verstrekken van alcoholhoudende en andere dranken en het al dan niet in combinatie daarmee bieden van amusement en ontspanning of gelegenheid tot gokken of spelen, zoals het exploiteren van een café, bar, zaalruimte, dansgelegenheid, biljardhal, amusementshal, speelautomatenhal of casino;

1.27 (bruto) bedrijfsvloeroppervlak

het vloeroppervlak van de ommuurde en overdekte ruimte die wordt gebruikt voor bedrijfsactiviteiten, inclusief verkoopruimten, magazijnen, kantines en dergelijke;

1.28 seks- en/of pornobedrijf

Een inrichting bestemd voor het doen plaatsvinden van voorstellingen en/of vertoningen van erotische aard en/of pornografische aard. Onder seks- en/of pornobedrijf wordt mede begrepen:

- a seksbioscoop
een inrichting, bestemd voor het doen plaatsvinden van film- en/of videovoortstellingen van erotische en/of pornografische aard;
- b seksclub
een inrichting, bestemd voor het doen plaatsvinden van vertoningen van erotische aard en/of pornografische aard;
- c seksautomaat:
een inrichting, bestemd voor het door middel van automaten doen plaatsvinden van films- en/of videovoortstellingen van erotische en/of pornografische aard;
- d sekswinkel:
een ruimte, bestemd voor het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen uitstalling ten verkoop, verkopen en/of leveren van seksartikelen aan de uiteindelijke gebruiker of gebruiker;

1.29 prostitutiebedrijf

Een gebouw, voer- of vaartuig, dan wel enig gedeelte daarvan, geheel of gedeeltelijk bestemd, dan wel in gebruik voor het daar uitoefenen van prostitutie; prostitutie is het tegen betaling hebben van seksuele omgang met anderen op een naar buiten toe kenbare wijze;

1.30 staat van bedrijfsactiviteiten

een in de bijlage opgenomen en van de voorschriften deel uitmakende lijst van bedrijven en instellingen;

1.31 categoriescheidingslijn

een op de plankaart aangegeven lijn die de grens aangeeft tussen gebieden waarvoor ten aanzien van de toegestane woningbouwcategorieën een verschillende categorie-indeling geldt;

1.32 kwetsbaar object

een kwetsbaar object als bedoeld in bijlage 2 van het Besluit vaststelling milieukwaliteits-eisen voor externe veiligheid van inrichtingen, te onderscheiden in:

- a kwetsbaar object:
 - woonbestemmingen;
 - onderwijsinstellingen;
 - gezondheidsinstellingen;
 - kinderopvang- en dagverblijven;
 - gevangenissen;
- b beperkt kwetsbaar object:
 - kantoren, bedrijven en instellingen zonder bewoning;
 - sport- en recreatieaccommodatie;
 - stadions;
 - aanleghavens voor passanten en jachthavens;
 - volkstuinen;
 - kampeerterreinen;
 - dagrecreatiegebieden;
 - winkels;
 - horeca;
 - parkeerterrein;
 - stations;
 - kerken;
 - theaters, bioscopen, zalencentra en buurthuizen;
 - crematoria en uitvaartcentra;
 - brandweerkazernes;
 - objecten met hoge infrastructurele waarde;

1.33 overige dienstverlening

bedrijfsmatige dienstverlening gericht op persoonlijke verzorging, sport, recreatie en ontspanning, zoals een kappersbedrijf, schoonheidsinstituut, badhuis/sauna, sportschool, fitnesscentrum en zonnestudio.

ARTIKEL 2 WIJZE VAN METEN

Bij de toepassing van deze voorschriften wordt als volgt gemeten:

2.1 inhoud van een gebouw

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of de harten van gemeenschappelijke scheidsmuren en de dakvlakken (zulk met inbegrip van erkers en dakkapellen) en boven de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte terrein ter plaatse;

2.2 oppervlakte van een gebouw

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of de harten van gemeenschappelijke scheidsmuren;

2.3 hoogte van een bouwwerk

van het hoogste punt van een bouwwerk tot aan de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte terrein ter plaatse;
 voor wat betreft gebouwen worden antennes, schoorstenen en andere ondergeschikte dakopbouwen hierbij niet meegerekend;

2.4 goothoogte van een gebouw

van de bovenkant van de goot, dan wel de druiplijn, het boeiboord of een gelijk daaraan te stellen constructiedeel, tot aan de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte terrein ter plaatse;

2.5 afstand tot de zijdelingse (bouw)perceelsgrens

tussen de zijdelingse grenzen van een (bouw)perceel en een bepaald punt van het op dat bouwperceel voorkomend (hoofd)gebouw, waar die afstand het kortst is;

2.6 bebouwingspercentage

de gezamenlijke oppervlakte van gebouwen op een bouwperceel, in procenten van de oppervlakte van het terrein;

2.7 bedrijfsvloeroppervlak

binnenwerks, op de vloer van de ruimten die worden of kunnen worden gebruikt voor bedrijfsactiviteiten;

ARTIKEL 3 BESTAANDE AFSTANDEN EN ANDERE MATEN

- 3.1** In die gevallen dat afstanden op de dag van de terinzagelegging van het ontwerpplan minder bedragen dan in dit plan is voorgeschreven, mogen deze bestaande afstanden in afwijking daarvan als minimaal toelaatbaar worden aangehouden.
- 3.2** In die gevallen dat nokhoogten, oppervlakten, bebouwingspercentages en/of inhoud op de dag van terinzagelegging van het ontwerpplan minder bedragen dan op de plankaart en/of in dit plan is voorgeschreven, mogen deze bestaande nokhoogten, oppervlakten, bebouwingspercentages en/of inhoud in afwijking daarvan als minimaal toelaatbaar worden aangehouden.
- 3.3** In die gevallen dat nokhoogten, oppervlakten, bebouwingspercentages en/of inhoud op de dag van terinzagelegging van het ontwerpplan meer bedragen dan op de plankaart en/of in dit plan is voorgeschreven, mogen deze bestaande nokhoogten, oppervlakten, bebouwingspercentages en/of inhoud in afwijking daarvan als maximaal toelaatbaar worden aangehouden.
- 3.4** Van de in dit artikel genoemde bepalingen zijn uitgezonderd die gevallen, die door de gemeente Oss op de dag van terinzagelegging reeds zijn gewraakt in verband met een handhavingstraject.

2 BESTEMMINGSVOORSCHRIFTEN

ARTIKEL 4 WOONDOELEINDEN

4.1 *doeleinden*

De op de plankaart voor "woondoeleinden" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a in de woningcategorieën:
 - EV en LV: vrijstaande woningen;
 - EO en LO: vrijstaande en dubbele woningen;
 - EG en LG: woningen minimaal 3 aaneengebouwd;
 - EH: hofjeswoningen;
 - MG: meergezinswoningen;
 waar dat blijkt uit de verklaring op de plankaart als zodanig is aangegeven;
- b praktijk- en kantoorruimten voor de uitoefening van een aan huis gebonden beroep in de woningcategorieën E- en L-, mits niet meer dan 25 m² vloeroppervlak van de woning en/of bijgebouwen daarvoor wordt gebruikt en er geen detailhandel of prostitutie wordt uitgeoefend;
- c uitsluitend daar waar dit op de plankaart is aangegeven door middel van de lettercode:
 - c: een caravanstalling;
 - d: een drukkerij;
 - g: een garage;
 - k: een kapsalon;
 - kt: een kantoor, uitsluitend op de begane grond;
 - ktr: een kantoor op de begane grond en eerste verdieping;

een en ander met bijbehorende bijgebouwen, tuinen, erven, voetpaden en bouwwerken, geen gebouw zijnde en met dien verstande dat nieuwbouw van woningen uitsluitend is toegestaan daar waar dit met een maximaal aantal te bouwen woningen op de plankaart als zodanig is aangegeven.

4.2 *bouwvoorschriften*

De bebouwing dient te voldoen aan de volgende voorschriften:

- a de gebouwen mogen uitsluitend binnen de op de plankaart aangegeven bouwvlakken worden gebouwd;
- b de afstand van hoofdgebouwen tot de zijdelingse perceelsgrens bedraagt:
 - in de woningcategorieën EV en LV minimaal 3 m aan weerszijden;
 - in de woningcategorieën EO en LO minimaal 3 m aan één zijde;
 - in de woningcategorieën EG en LG minimaal 3 m aan de uiteinden van een rij aaneengebouwde woningen;
 - in de woningcategorie MG minimaal 1 m;
- c de voorgevels van hoofdgebouwen dienen in of tot maximaal 3 m achter de voorste bouwgrans te worden gebouwd, met dien verstande dat hoofdgebouwen in de woningcategorie EH in de voorste bouwgrans dienen te worden gebouwd;
- d de achtergevels van hoofdgebouwen in de woningcategorieën E- en L- dienen maximaal 12 m achter de voorgevel worden gebouwd;
- e de goothoogte respectievelijk hoogte van hoofdgebouwen in de woningcategorieën E- mag maximaal 6 m respectievelijk 9 m bedragen, met dien verstande dat de

- goothoogte respectievelijk hoogte van hoofdgebouwen in de woningcategorie EH maximaal mag bedragen zoals op de plankaart aangegeven;
- f de goothoogte respectievelijk hoogte van hoofdgebouwen in de woningcategorieën L- mag maximaal 4,5 m respectievelijk 6 m bedragen;
- g de hoogte van hoofdgebouwen in de woningcategorie MG mag maximaal 10 m bedragen;
- h de goothoogte respectievelijk hoogte van bijgebouwen mag maximaal bedragen:
- in de woningcategorieën EV, LV, EO, LO, EG, LG en MG: 3 m respectievelijk 4,5 m;
 - in de woningcategorie EH: 3 m respectievelijk 5 m;
- met dien verstande dat de goothoogte van aangebouwde bijgebouwen maximaal 3,5 m mag bedragen;
- i de gezamenlijke oppervlakte van bijgebouwen per hoofdgebouw in de woningcategorieën E-, L- en MG mag binnen de op de plankaart aangegeven bouwvlakken maximaal 100 m² per bouwperceel bedragen;
- met dien verstande dat het bebouwingspercentage maximaal mag bedragen, in de woningcategorieën:
EV en LV: 40 %,
EO en LO: 50 %,
EG, EH, LG en MG: 60 %;
 - met dien verstande dat, daar waar dit op de plankaart is aangegeven, bijgebouwen zijn toegestaan tot een gezamenlijke oppervlakte van maximaal 800 m²;
 - voor zover de oppervlakte ten tijde van het ter inzage leggen van het ontwerp bestemmingsplan meer bedraagt, geldt de bestaande oppervlakte als maximum;
- j de hoogte van bouwwerken, geen gebouw zijnde, mag maximaal bedragen:
- 1 m voor zover het betreft gronden, gelegen voor de voorgevel van het hoofdgebouw en het verlengde hiervan;
 - 2 m voor zover het betreft gronden, gelegen achter de voorgevel van het hoofdgebouw en het verlengde hiervan;
- k ter plaatse van het bouwvlak op de plankaart aangegeven met de lettercode "ktr: een kantoor op de begane grond en eerste verdieping" mag het vloeroppervlak van de kantoorruimte maximaal 120 m² bedragen;
- l ter plaatse van het bouwvlak op de plankaart aangegeven met de lettercode "c: caravanstalling" mag de oppervlakte respectievelijk de inhoud van de caravanstalling maximaal 251,1 m² respectievelijk 1118 m³ bedragen.

4.3 vrijstelling

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in:

- a lid 4.1 sub a ten behoeve van het bouwen van woningen uit een andere woningcategorie, mits de daarbij behorende voorschriften in acht worden genomen, de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van aangrenzende bouwpercelen niet worden geschaad en de beoogde stedenbouwkundige opzet niet wordt verstoord;
- b lid 4.2 sub b ten behoeve van een hoofdgebouw in maximaal 2 bouwlagen tot in de (bouw)perceelsgrens, mits de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van de aangrenzende bouwpercelen niet onevenredig worden geschaad;
- c lid 4.2 sub d ten behoeve van het bouwen van de achtergevel op een groter afstand van de voorgevel, mits de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van de aangrenzende bouwpercelen niet onevenredig worden geschaad;

- d lid 4.2 sub j ten behoeve van de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waar zij niet hoger dan 1 m zijn toegelaten, tot maximaal 2 m met dien verstande dat hierdoor de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van de aangrenzende bouwpercelen niet onevenredig worden geschaad.

ARTIKEL 5 CENTRUMDOELEINDEN

5.1 *doeleinden*

De op de plankaart voor "centrumdoeleinden" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a detailhandel, uitsluitend op de begane grond;
- b woondoeleinden, uitsluitend voor zover in aantal aanwezig op het moment van terinzagelegging van het ontwerpplan, met dien verstande dat de nieuwbouw van appartementen is toegestaan daar waar dit met een maximaal aantal te bouwen appartementen op de plankaart is aangegeven;
- c horeca I;
- d maatschappelijke dienstverlening en kantoren;
- e bedrijven en/of instellingen zoals vermeld in de categorieën 1 en 2 van de staat van bedrijfsactiviteiten;
- f verblijfsdoeleinden;

een en ander met bijbehorende bebouwing en (on)bebouwde terreinen.

5.2 *bouwvoorschriften*

De bebouwing dient te voldoen aan de volgende voorschriften:

- a de gebouwen mogen uitsluitend binnen de op de plankaart aangegeven bouwvlakken worden gebouwd;
- b de voorgevels van hoofdgebouwen dienen in de voorste bouwgrens te worden gebouwd;
- c de goothoogte respectievelijk de hoogte van hoofdgebouwen mag maximaal 9 m respectievelijk 12 m bedragen;
- d de hoogte van bijgebouwen mag maximaal 4,5 m bedragen;
- e de hoogte van bouwwerken, geen gebouw zijnde, mag maximaal 2 m bedragen.

5.3 *vrijstelling*

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid 5.1 sub e ten behoeve van een bedrijf en/of instelling dat niet in de categorieën 1 en 2 is vermeld, onder de volgende voorwaarden:

- a het betreffende bedrijf en/of instelling wat aard en omvang betreft vergelijkbaar is met de genoemde bedrijven en/of instellingen in de categorieën 1 en 2;
- b het bedrijf en/of instelling geen blijvende onevenredige afbreuk doet aan het heersende woon- en leefmilieu.

ARTIKEL 6 GEMENGDE BESTEMMING

6.1 *doeleinden*

- 6.1.1 De op de plankaart voor "gemengde bestemming" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a detailhandel, uitsluitend op de begane grond;

- b woondoeleinden;
 - c horeca;
 - d maatschappelijke dienstverlening en kantoren;
 - e bedrijven en/of instellingen zoals vermeld in de categorieën 1 en 2 van de staat van bedrijfsactiviteiten, met dien verstande dat een garagebedrijf en een garagebedrijf inclusief verkooppunt voor motorbrandstoffen (met LPG) uitsluitend zijn toegestaan waar dit op de plankaart als zodanig is aangegeven;
- een en ander met bijbehorende bijgebouwen, tuinen, erven, voetpaden en bouwwerken, geen gebouw zijnde;
- uitsluitend voor zover deze doeleinden volgens het onderstaande schema in de op de plankaart onderscheiden gebieden zijn toegestaan;
- en tevens uitsluitend met een maximale bruto bedrijfsvloeroppervlakte per gebied zoals in het onderstaande schema is aangegeven;

Doeleinden Gebieden	detailhandel	woondoeleinden	horeca I	horeca II	maatsch. dienst- verl. en kantoren	bedrijven en/of instellingen
gebied 1	■/150	■			■	
gebied 2		■	■/215	■/50	■	■
gebied 3	■/475	■			■	■
gebied 4		■			■	
gebied 5	■/50	■	■/30		■	
gebied 6		■				■
gebied 7		■			■	
gebied 8	■/50	■			■	
gebied 9					■	■
gebied 10	■/1225					■
gebied 11		■			■	■
gebied 12	■/25	■			■	■
gebied 13		■		■/1525	■	
gebied 14	■/200				■	■
gebied 15		■			■	
gebied 16		■			■	■
gebied 17		■	■/70		■	■
gebied 18	■/300				■	■

■ doeleinden toegestaan

/150 maximale bruto vloeroppervlakte (b.v.o) in m²

- 6.1.2 Voorzover grenzend aan de bestemming Water zijn de gronden tevens bestemd voor het beheer en onderhoud van een leggerwatergang overeenkomstig het bepaalde in de Keur oppervlaktewateren waterschap Aa en Maas;

6.2 bouwvoorschriften

De bebouwing dient te voldoen aan de volgende voorschriften:

- a de gebouwen mogen uitsluitend binnen de op de plankaart aangegeven bouwvlakken worden gebouwd;

- b de voorgevels van hoofdgebouwen dienen in of tot maximaal 3 m achter de voorste bouwgrens te worden gebouwd;
- c de goothoogte respectievelijk hoogte van hoofdgebouwen mag maximaal 6 m respectievelijk 9 m bedragen, dan wel indien op het moment van terinzagelegging van het ontwerpplan een grotere goothoogte en/of hoogte aanwezig is de bestaande goothoogte en/of hoogte;
- d de hoogte van bijgebouwen mag maximaal 4,5 m bedragen;
- e het bebouwingspercentage mag maximaal 60 % bedragen, behalve in de deelgebieden 10 respectievelijk 11 waar het bebouwingspercentage maximaal 80 % respectievelijk 65 % mag bedragen;
- f de hoogte van luifels, lantaarnpalen en vlaggenmasten mag maximaal 6 m bedragen;
- g de hoogte van bouwwerken, geen gebouw zijnde, mag maximaal 2 m bedragen;

6.3 vrijstelling

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in: lid 6.1 sub e ten behoeve van een bedrijf en/of instelling dat niet in de categorieën 1 en 2 is vermeld, onder de volgende voorwaarden:

- a het betreffende bedrijf en/of instelling wat aard en omvang betreft vergelijkbaar is met de genoemde bedrijven en/of instellingen in de categorieën 1 en 2;
- b het bedrijf en/of instelling geen blijvende onevenredige afbreuk doet aan het heersende woon- en leefmilieu.

ARTIKEL 7 BEDRIJFSDOELEINDEN

7.1 doeleinden

De op de plankaart voor "bedrijfsdoeleinden" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a bedrijven en/of instellingen zoals vermeld in de categorieën 1 tot en met 2 van de staat van Bedrijfsactiviteiten;
- b bedrijven in de bestemmingscategorie:
 - N nutsvoorzieningen;
 - S schildersbedrijf;

waar dat op de plankaart als zodanig is aangegeven;

een en ander met bijbehorende bebouwing en onbebouwde terreinen, waaronder één dienstwoning per bouwperceel, met dien verstande dat geen dienstwoning is toegestaan binnen de bestemmingscategorie nutsvoorzieningen alsmede daar waar dit op de plankaart als zodanig is aangegeven.

7.2 bouwvoorschriften

7.2.1 De bebouwing dient te voldoen aan de volgende voorschriften:

- a de gebouwen mogen uitsluitend binnen de op de plankaart aangegeven bouwvlakken worden gebouwd;
- b de voorgevels van hoofdgebouwen dienen in de voorste bouwgrens te worden gebouwd;
- c de hoogte van gebouwen mag maximaal 8 m bedragen;
- d de hoogte van bouwwerken, geen gebouw zijnde, mag maximaal 6 m bedragen, met dien verstande dat de hoogte van terreinomheiningen maximaal 2 m mag bedragen;
- e het bebouwingspercentage mag maximaal 60 % bedragen, tenzij op de plankaart anders is aangegeven.

7.2.2 In afwijking van het bepaalde in lid 7.2.1 gelden op het bestemmingsvlak dat op de plankaart is aangeduid met * de volgende voorschriften:

- a de breedte van het bouwperceel bedraagt minimaal 40 m;
- b het bebouwingspercentage mag maximaal 25 % bedragen.

7.3 vrijstelling

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in:

- a lid 7.1 sub a ten behoeve van een bedrijf en/of instelling dat niet in de categorieën 1 en 2 is vermeld, onder de volgende voorwaarden:
 - 1 het betreffende bedrijf en/of instelling wat aard en omvang betreft vergelijkbaar is met de genoemde bedrijven en/of instellingen in de categorieën 1 en 2;
 - 2 het bedrijf en/of instelling geen blijvende onevenredige afbreuk doet aan het heersende woon- en leefmilieu;
- b lid 7.1 ten behoeve van het toestaan van een dienstwoning waar dit blijkt de verklaring op de plankaart niet is toegestaan, onder de volgende voorwaarden:
 - 1 aangetoond wordt dat ter plaatse een aanvaardbaar woon- en leefmilieu heerst;
 - 2 aangetoond wordt dat de belangen van omliggende agrarische bedrijven niet onevenredig worden geschaad;
- c lid 7.2 sub 1 onder c ten behoeve van het toestaan van een hoogte van maximaal 10 m, mits dat stedenbouwkundig inpasbaar is in de omgeving.

ARTIKEL 8 MAATSCHAPPELIJKE DOELEINDEN

8.1 doeleinden

De op de plankaart voor "maatschappelijke doeleinden" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a medische, sociaal-culturele, religieuze, educatieve en openbare dienstverlenende instellingen, waaronder begrepen een verzorgingstehuis; een en ander met bijbehorende bebouwing, waaronder één dienstwoning per vestiging, en (on)bebouwde terreinen;
- b uitsluitend daar waar dit op de plankaart is aangegeven door middel van de lettercode o: overige dienstverlening overeenkomstig artikel 1 lid 1.32.

8.2 bouwvoorschriften

De bebouwing dient te voldoen aan de volgende voorschriften:

- a de gebouwen mogen uitsluitend binnen de op de plankaart aangegeven bouwvlakken worden gebouwd;

- b de voorgevels van hoofdgebouwen dienen in de voorste bouwgrens te worden gebouwd;
- c de hoogte van gebouwen mag maximaal 10 m bedragen, met uitzondering van het bestaande kerkgebouw;
- d de hoogte van bouwwerken, geen gebouw zijnde, mag maximaal 2 m bedragen.

ARTIKEL 9 WINKELS

9.1 *doeleinden*

De op de plankaart voor "winkels" aangewezen gronden zijn bestemd voor detailhandel met per vestiging de maximale bruto bedrijfsvloeroppervlakte zoals aangegeven in de bij de voorschriften behorende voorschriftenlijst, een en ander met bijbehorende bebouwing, waaronder één dienstwoning per vestiging, en (on)bebouwde terreinen; met dien verstande dat de op de plankaart met de lettercode "k" aangeduide gronden tevens een kapsalon is toegestaan.

9.2 *bouwvoorschriften*

De bebouwing dient te voldoen aan de volgende voorschriften:

- a de gebouwen mogen uitsluitend binnen de op de plankaart aangegeven bouwvlakken worden gebouwd;
- b de voorgevels van hoofdgebouwen dienen in de voorste bouwgrens te worden gebouwd;
- c de goothoogte respectievelijk hoogte van hoofdgebouwen mag maximaal 6 m respectievelijk 9 m bedragen;
- d de hoogte van bijgebouwen mag maximaal 4,5 m bedragen;
- e de hoogte van bouwwerken, geen gebouw zijnde, mag maximaal 2 m bedragen.

ARTIKEL 10 HORECA

10.1 *doeleinden*

De op de plankaart voor "horeca" aangewezen gronden zijn bestemd voor horeca I en, uitsluitend waar dit op de plankaart als zodanig is aangegeven horeca II, met per vestiging de maximale bruto bedrijfsvloeroppervlakte zoals aangegeven in de bij de voorschriften behorende voorschriftenlijst, een en ander met bijbehorende bebouwing, waaronder één dienstwoning per vestiging, en (on)bebouwde terreinen.

10.2 *bouwvoorschriften*

De bebouwing dient te voldoen aan de volgende voorschriften:

- a de gebouwen mogen uitsluitend binnen de op de plankaart aangegeven bouwvlakken worden gebouwd;
- b de voorgevels van hoofdgebouwen dienen in de voorste bouwgrens te worden gebouwd;
- c de goothoogte respectievelijk hoogte van hoofdgebouwen mag maximaal 6 m respectievelijk 9 m bedragen;
- d de hoogte van bijgebouwen mag maximaal 4,5 m bedragen;
- e de hoogte van bouwwerken, geen gebouw zijnde, mag maximaal 2 m bedragen.

ARTIKEL 11 KANTOOR

11.1 *doeleinden*

De op de plankaart voor "kantoor" aangewezen gronden zijn bestemd voor een kantoor; een en ander met bijbehorende bebouwing, met uitzondering van dienstwoningen, en (on)bebouwde terreinen.

11.2 *bouwvoorschriften*

De bebouwing dient te voldoen aan de volgende voorschriften:

- a de gebouwen mogen uitsluitend binnen de op de plankaart aangegeven bouwvlakken worden gebouwd;
- b de voorgevels van hoofdgebouwen dienen in de voorste bouwgrens te worden gebouwd;
- c de goothoogte respectievelijk hoogte van hoofdgebouwen mag maximaal 6 m respectievelijk 9 m bedragen;
- d de hoogte van bijgebouwen mag maximaal 4,5 m bedragen;
- e de hoogte van bouwwerken, geen gebouw zijnde, mag maximaal 2 m bedragen.

ARTIKEL 12 AGRARISCHE DOELEINDEN

12.1 *doeleinden*

12.1.1 De op de plankaart voor "agrarische doeleinden" aangewezen gronden zijn bestemd voor de uitoefening van het agrarisch bedrijf alsmede agrarisch grondgebruik, een en ander met bijbehorende bebouwing en onbebouwde terreinen, waaronder één dienstwoning per agrarisch bouwperceel.

12.1.2 Voorzover grenzend aan de bestemming Water zijn de gronden tevens bestemd voor het beheer en onderhoud van een leggerwatergang overeenkomstig het bepaalde in de Keur oppervlaktewateren waterschap Aa en Maas.

12.2 *bouwvoorschriften*

Uitsluitend de volgende bebouwing is toegestaan:

- a op het agrarisch bouwperceel:
 - 1 gebouwen, voor wat betreft de oppervlakte, hoogte en goothoogte beperkt tot de op het moment van terinzagelegging bestaande maatvoering;
 - 2 bouwwerken, geen gebouw zijnde, tot een hoogte van maximaal:
 - 2 m voor zover het erfscheidingen betreft;
 - 8,5 m voor zover het mestsilo's betreft;
 - 12 m voor zover het overige silo's betreft;
 - 6 m voor zover het overige bouwwerken, geen gebouw zijnde, betreft;
- b buiten het agrarisch bouwperceel:

bouwwerken, geen gebouw zijnde, met een hoogte van maximaal 2 m, met dien verstande dat buiten het agrarisch bouwperceel geen sleufsilo's en mestopslagplaatsen mogen worden opgericht.

12.3 vrijstelling

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid 12.1 ten behoeve van het toestaan van een tweede dienstwoning, onder de volgende voorwaarden:

- a vooraf wordt een advies gevraagd aan de Stichting Adviescommissie Agrarische Bouwaanvragen over de noodzaak van een tweede agrarische dienstwoning voor de agrarische bedrijfsvoering;
- b aangetoond wordt dat ter plaatse een aanvaardbaar woon- en leefmilieu heerst;
- c aangetoond wordt dat de belangen van omliggende agrarische bedrijven niet onevenredig worden geschaad;
- d gebruik wordt gemaakt van de uitweg/-rit van de reeds bestaande dienstwoning.

ARTIKEL 13 GROEN**13.1 doeleinden**

De op de plankaart voor "groen" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a plantsoenen, groenstroken, (fiets-)paden, uitritten, bermen met beplanting en speelvoorzieningen;
 - b voorzieningen ten behoeve van een kinderboerderij uitsluitend daar waar dit op de plankaart als zodanig is aangegeven;
- een en ander met bijbehorende bouwwerken, geen gebouw zijnde.

13.2 bouwvoorschriften

Uitsluitend de volgende bebouwing is toegestaan:

- a gebouwen ten behoeve van de kinderboerderij met een maximale totale oppervlakte van 200 m² en een goothoogte respectievelijk hoogte van maximaal 3 m respectievelijk 4,5 m;
- b bouwwerken, geen gebouw zijnde, met een maximale hoogte van 5 m.

ARTIKEL 14 BEGRAAFPLAATS**14.1 doeleinden**

De op de plankaart voor "begraafplaats" aangewezen gronden zijn bestemd voor de teraardebestelling en instandhouding van graven, alsmede een columbarium en herdenkingsmonumenten; een en ander met bijbehorende bebouwing en (on)bebouwde terreinen.

14.2 bouwvoorschriften

Uitsluitend de volgende bebouwing is toegestaan:

- a gebouwen ten behoeve van de begraafplaats met een maximaal bebouwde oppervlakte van 100 m² en een goothoogte respectievelijk hoogte van maximaal 3 m respectievelijk 4,5 m;
- b bouwwerken, geen gebouw zijnde, met een maximale hoogte van 5 m.

ARTIKEL 15 VERKEERSDOELEINDEN

15.1 *doeleinden*

De op de plankaart voor "verkeersdoeleinden" aangewezen gronden zijn bestemd voor rijbanen, voet- en fietspaden, bermen en parkeervoorzieningen; met dien verstande dat de op de plankaart met de lettercode "Vp" als zodanig aangeduide gronden uitsluitend zijn bestemd voor parkeervoorzieningen; een en ander met bijbehorende bouwwerken, geen gebouw zijnde.

15.2 *bouwvoorschriften*

De bebouwing dient te voldoen aan de volgende voorschriften:

- a gebouwen zijn niet toegestaan;
- b met uitzondering van lichtmasten mag de hoogte van bouwwerken, geen gebouw zijnde, maximaal 6 m bedragen;
- c de hoogte van lichtmasten mag maximaal 12 meter bedragen.

ARTIKEL 16 SPOORWEGDOELEINDEN

16.1 *doeleinden*

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

- a spoorwegen, bermen, groenvoorzieningen en overige bijbehorende voorzieningen;
 - b volkstuinen, daar waar aangegeven op de plankaart;
- een en ander met bijbehorende bebouwing en (on)bebouwde terreinen.

16.2 *bouwvoorschriften*

De bebouwing dient te voldoen aan de volgende voorschriften:

- a ten behoeve van het spoorwegverkeer mag, binnen de op de plankaart aangegeven bouwvlak, uitsluitend één gebouw worden gebouwd;
- b de hoogte van het gebouw mag maximaal 6 meter bedragen;
- c de hoogte van bouwwerken, geen gebouw zijnde, mag maximaal 5 m bedragen.

ARTIKEL 17 WATER

17.1 *doeleinden*

De op de plankaart voor water aangewezen gronden zijn bestemd voor de aan- en afvoer van water alsmede de waterberging, met bijbehorende bouwwerken, geen gebouw zijnde, voorzieningen en (on)bebouwde gronden.

17.2 *bouwvoorschriften*

De bebouwing dient te voldoen aan de volgende voorschriften:

- a gebouwen zijn niet toegestaan;
- b de hoogte van bouwwerken, geen gebouw zijnde, mag maximaal 1 m bedragen.

3 ZONEVOORSCHRIFTEN

ARTIKEL 18 VEILIGHEIDSZONE LPG-INSTALLATIE

18.1 doeleinden

De op de plankaart voor "veiligheidszone LPG-installatie" aangewezen gronden zijn mede bestemd voor de bescherming van het woon- en leefmilieu in verband met de nabijheid van het vulpunt van de LPG-installatie.

18.2 bouwvoorschriften

In afwijking van het bepaalde in hoofdstuk 2 van deze voorschriften zijn op de in lid 18.1 bedoelde gronden nieuwe kwetsbare objecten niet toegestaan.

18.3 vrijstelling

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid 18.2 ten behoeve van een kwetsbaar object, mits de volgende voorwaarden in acht worden genomen:

- a vrijstelling mag uitsluitend worden verleend voor gronden gelegen tussen de 110 en de 150 m gemeten uit het vulpunt van de LPG-installatie;
- b vrijstelling mag uitsluitend worden verleend indien wordt voldaan aan de eisen als opgenomen in artikel 10 van het Besluit vaststelling milieukwaliteitseisen voor externe veiligheid van inrichtingen;
- c vrijstelling mag uitsluitend worden verleend indien het kwetsbaar object wordt gerealiseerd in overeenstemming met de overige artikelen van deze voorschriften.

4 ALGEMENE BEPALINGEN

ARTIKEL 19 BESCHRIJVING IN HOOFDLIJNEN

17

De beschrijving in hoofdlijnen bestaat uit twee delen. In deel 1 van dit artikel worden de hoofdlijnen van het beleid ten aanzien van het centrumgebied beschreven waaraan getoetst dient te worden bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheid als bedoeld in artikel 20 van de voorschriften.

De kaart "ruimtelijk functioneel streefbeeld" maakt deel uit van dit deel van de beschrijving in hoofdlijnen.

Deel 2 van de beschrijving in hoofdlijnen betreft de lintbebouwing. Hierin worden de algemene uitgangspunten geformuleerd die gehanteerd dienen te worden ten aanzien van de toetsing van bouwaanvragen bij percelen gelegen aan de Julianastraat, de Burgemeester van Erpstraat, Spaanderstraat en Osseweg.

centrumgebied

doel van het plan

Als hoofddoel wordt aangemerkt:

het creëren van een centrumgebied voor de gehele kern Berghem dat functioneert als de ontmoetingsplek en als winkelcentrum. Het centrumgebied is gelegen aan de St. Willibrordusstraat tussen de Kerstraat en de Kapelaan Kitslaarstraat, uitlopend naar de Pastoor van Teteringenstraat. Het zwaartepunt van het winkelgebied is gelegen aan de St. Willibrordusstraat tussen Molenweg en Sportstraat en kan doorgroeien binnen het totale centrumgebied, waarbij een zoveel mogelijk aaneengesloten winkelfront wordt nagestreefd. Het centrumgebied is ook als zodanig aangegeven op het bij de voorschriften behorende ruimtelijk functioneel streefbeeld. Daarop is onderscheid gemaakt tussen centrumfuncties en centrumrandfuncties.

functionele structuur

Nieuwe detailhandelsvestigingen zijn alleen toegestaan binnen het gebied "centrumfuncties". Het totale verkoopvloeroppervlak van de detailhandelsvestigingen in Berghem mag in 2010 niet groter zijn dan 7.700 m², tenzij distributie-planologisch onderzoek aantoont dat er meer uitbreidingsruimte aanwezig is.

Ingeval van een verplaatsing van een detailhandelsbedrijf met de bestemming winkels naar een locatie binnen het gebied "centrumfuncties", dienen de detailhandelsmogelijkheden - voor zover gelegen binnen het onderhavige plangebied - op de te verlaten locatie te vervallen.

In het met "centrumrandfuncties" aangeduide gebied is vestiging toegestaan van functies die een bijdrage leveren aan het aanbod van functies in het centrum, detailhandel is hiervan uitgezonderd.

ruimtelijke structuur

De ruggengraat van de ruimtelijke structuur van het centrumgebied wordt gevormd door de St. Willibrordusstraat. Het kerkplein en het nieuwe plein ten noorden van de Sportstraat vormen daar een eenheid mee, zodat een gebied tussen deze twee pleinen ontstaat. Dit gebied vormt ruimtelijk gezien één eenheid en moet dus qua openbare ruimte er ook zo uitzien. De centrumvoorzieningen worden gesitueerd rondom de twee pleinen (winkels, horeca, maatschappelijke en sociaal-culturele functies) en in het tussengebied (winkels) eventueel uitlopend in de Pastoor van Teteringenstraat.

Door de herinrichting van de openbare ruimte wordt de eenheid in het centrumgebied versterkt. Daarbij worden de twee pleinen als bijzondere plekken ingericht.

lintbebouwing

De kenmerkende aspecten van de lintbebouwing dienen gehandhaafd te worden:

- 1 vrije zichtlijnen naar het achter de bebouwing gelegen open agrarische gebied;
- 2 vrijstaande bebouwing met ruime tuinen;
- 3 de karakteristieke menging van functies;
- 4 straatbeeld met boombeplanting aan beide zijden van de weg en een afscher-mende haag tussen de rijbaan en het langzaam verkeer.

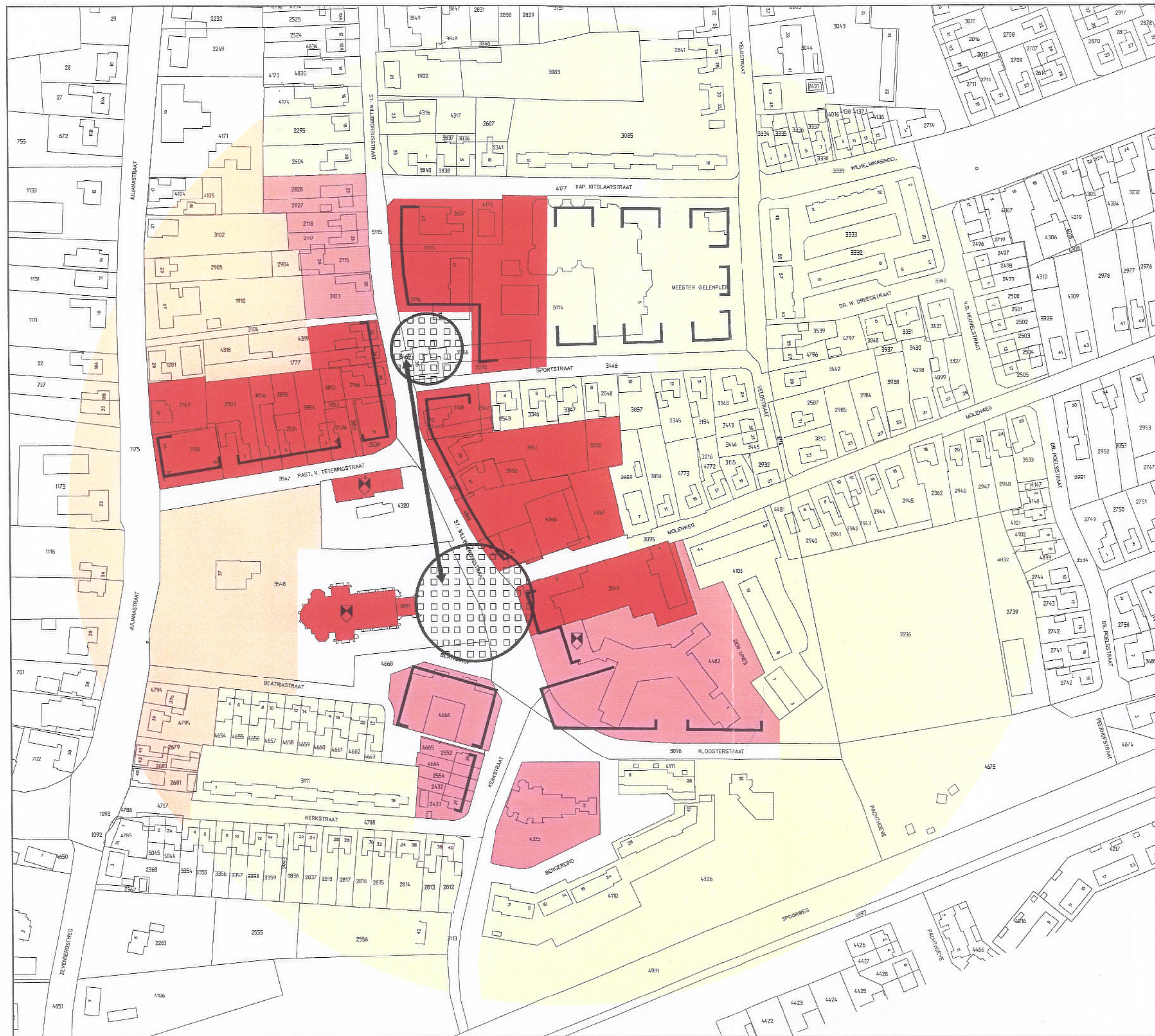
ARTIKEL 20 WIJZIGINGSBEVOEGDHEDEN

20.1 Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, met in achtneming van het bepaalde in artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening alsmede het bepaalde in artikel 19, het plan te wijzigen voor wat betreft:

- a de gronden gelegen binnen de op de kaart "ruimtelijk functioneel streefbeeld" aan-gegeven zone "centrumfuncties" ten behoeve van de bestemming "centrum-doeleinden";
- b de gronden gelegen binnen de op de kaart "ruimtelijk functioneel streefbeeld" aan-gegeven zone "centrumrandfuncties" ten behoeve van de bestemmingen "maat-schappelijke doeleinden" en "gemengde bestemming";
- c de gronden gelegen binnen de op de kaart "ruimtelijk functioneel streefbeeld" aan-gegeven zone "versterken pleinvorm" op de hoek van de St. Willibrordusstraat en de Sportstraat ten behoeve van de bestemming "verkeersdoeleinden" met de nadere aanduiding parkeerterf (Vp);
- d de gronden gelegen binnen het op de plankaart als wijzigingsbevoegdheid A aange-geven gebied ten behoeve van de bestemming "woondoeleinden";
- e de gronden gelegen binnen het op de plankaart als wijzigingsbevoegdheid B aange-geven gebied ten behoeve van de bestemming "bedrijfsdoeleinden";
- f de gronden gelegen binnen het op de plankaart als wijzigingsbevoegdheid C aange-geven gebied ten behoeve van de bestemming "woondoeleinden";
- g de gronden gelegen binnen het op de plankaart als wijzigingsbevoegdheid D aange-geven gebied ten behoeve van de bestemming "woondoeleinden";
- h de gronden gelegen binnen het op de plankaart als wijzigingsbevoegdheid E aange-geven gebied ten behoeve van de bestemming "woondoeleinden";
- i de gronden gelegen binnen het op de plankaart als wijzigingsbevoegdheid F aange-geven gebied ten behoeve van het inteken van een bouwvlak alsmede het mogelijk maken van de bouw van woningen, in afwijking van het bepaalde in artikel 5 lid 5.1 onder b;
- j de gronden gelegen binnen het op de plankaart als wijzigingsbevoegdheid G aange-geven gebied ten behoeve van de bestemming "woondoeleinden";
- k het twee jaar na bedrijfsbeëindiging omzetten van de bestemming "winkels" in de bestemming woondoeleinden;

20.2 Alvorens gebruik te maken van de bevoegdheid het plan te wijzigen als bedoeld in lid 20.1 dienen Burgemeester en wethouders aan te tonen dat:

- a de wijziging niet in strijd is met de beschrijving in hoofdlijnen zoals weergegeven in artikel 19;



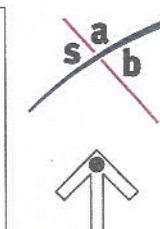
RUIMTELIJK FUNCTIONEEL STREEFBEELD

-  centrumfuncties
-  centrumrandfuncties
-  lintbebouwing
-  woongebied
-  versterken pleinvorm
-  verbetering verbinding
-  wandvorming
-  vrijstaande elementen in het groen
-  rijksmonument

bestemmingsplan **BERGHEM-DORP**
integrale herziening

schaal : 1:2000
datum : 16-08-2005
tekening nr. : 9046b

gemeente OSS



- b de belangen van rechthebbenden en andere belanghebbenden niet onevenredig worden geschaad.

- 20.3** Indien Burgemeester en wethouder gebruik maken van de bevoegdheid het plan te wijzigen als bedoeld in lid 20.1 dienen zij aan te tonen dat:
- a de voorkeursgrenswaarde zoals bedoeld in de Wet geluidhinder niet wordt overschreden dan wel gebruik kan worden gemaakt van een door Gedeputeerde Staten verleende hogere grenswaarde;
 - b er geen sprake is van verontreiniging van de bodem waardoor de woningbouw niet uitvoerbaar zou zijn;
 - c daar waar sprake is van een nabijgelegen hinderlijke (bedrijfs)activiteit die activiteit wordt beëindigd c.q. aangepast dan wel anderszins een aanvaardbaar woon- en leefmilieu wordt gegarandeerd;
 - d er geen onevenredige aantasting van aan de grond eigen zijnde archeologische waarden zal plaatsvinden dan wel geen ingrepen in de bodem zullen worden verricht;
 - e voldaan wordt aan het bepaalde in de Flora- en faunawet;
 - f de woningbouw qua aantal past in de gemeentelijke woningbouwprogrammering;
 - g de economische uitvoerbaarheid is aangetoond;
 - h de nieuwe functie kan voorzien in de eigen parkeerbehoefte door middel van parkeren op eigen terrein dan wel een aanvaardbare alternatieve locatie;
 - i ter waarborging van de stedenbouwkundige kwaliteit en ter voorkoming van een onevenredige aantasting van de omgeving, voldaan wordt aan nader te stellen eisen inzake situering, omvang en hoogte;
 - j voldaan wordt aan het bepaalde in artikel 23.
- 20.4** Alvorens gebruik wordt gemaakt van de wijzigingsbevoegdheid als bedoeld in lid 20.1 onder f dient te zijn aangetoond dat de op het perceel aanwezige overtollige voormalige agrarische bedrijfsbebouwing wordt gesloopt.
- 20.5** Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, met inachtneming van het bepaalde in artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening, de woningcategorieën binnen de bestemming "woondoeleinden" te wijzigen, ten behoeve van de realisering van een tweede woning binnen een bestaand woongebouw (woningsplitsing), mits:
- a woningsplitsing ter plaatse stedenbouwkundig aanvaardbaar is;
 - b de te splitsen woning een inhoud heeft van minimaal 900 m³;
 - c een tweede woning ter plaatse aanvaardbaar is gelet op eventuele in de omgeving aanwezige bedrijven;

- d geen onevenredige schade wordt toegebracht aan het woonmilieu op aangrenzende percelen;
- e beide woningen parkeren op eigen terrein.

20.6 Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen ten behoeve van het verwijderen van de op de plankaart opgenomen "veiligheidszone LPG-installatie", mits het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van een LPG-installatie definitief is beëindigd.

ARTIKEL 21 ALGEMENE VRIJSTELLINGEN

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van de voorschriften van het plan, ten behoeve van:

- a het afwijken van de voorgeschreven goothoogte, hoogte en oppervlakte van gebouwen, percentages, afstand tot perceelsgrenzen en overige maatvoering, eventueel met overschrijding van de bouwgrens, mits deze afwijkingen niet meer bedragen dan 10% van de in het plan voorgeschreven maatvoering, uitgezonderd horeca II;
- b het bouwen van bouwwerken van openbaar nut voor zover deze - indien het gebouwen betreft - geen grotere inhoud hebben dan 50 m³ en geen grotere hoogte dan 4 m;
- c het gebruik van eengezinswoningen en daarbij behorende bijgebouwen ten behoeve van de uitoefening van een aan huis gebonden beroep met een vloeroppervlak van meer dan 25 m² en voor de uitoefening van een in een woonomgeving passende ambachtelijke of licht bedrijfsmatige activiteit en dat ten behoeve van deze doeleinden in of bij een woning wordt gebouwd, mits:
 - de woonfunctie als overwegende functie, d.w.z. voor tenminste 50% gehandhaafd blijft;
 - geen onevenredige aantasting van de kwaliteit van de woonomgeving plaatsvindt;
 - een goede verkeersafwikkeling kan worden gewaarborgd en voorzien kan worden in de parkeerbehoefte;
 - het een activiteit betreft volgens categorie 1 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten;
 - geen detailhandel plaatsvindt;
 - de activiteit geen sterk publiekaantrekkende werking heeft.
- d het toestaan dat in combinatie met een aan huis gebonden beroep dan wel de uitoefening van een ambachtelijk of licht bedrijfsmatige activiteit vanuit een woning een beperkte vorm van detailhandel wordt uitgeoefend.
Deze vrijstelling mag niet worden verleend ten behoeve van detailhandel anders dan in goederen, die:
 - ter plaatse worden geproduceerd en vervaardigd;
 - voor wat betreft aard en assortiment in direct verband staan met de overige bedrijvigheid;
 een en ander mits deze detailhandel een niet zelfstandig onderdeel van ondergeschikte aard is van deze bedrijvigheid.

ARTIKEL 22 NADERE EISEN

Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd om ter waarborging van de stedenbouwkundige kwaliteit en ter voorkoming van een onevenredige aantasting van de omgeving nadere eisen te stellen aan:

- a de situering, omvang en afmeting van bouwwerken;
- b de omvang en situering van parkeervoorzieningen, zodanig dat binnen de bestemming in ruime mate voorzien is in de noodzakelijke parkeerbehoefte.

21

ARTIKEL 23 RADARVERSTORINGSGEBIED

Onverminderd het bepaalde in de artikelen 1 t/m 22 mag de bouwhoogte van bouwwerken, zonder dat vooraf advies is gevraagd aan het Ministerie van Defensie omtrent verstoring van de radar, niet meer bedragen dan 65 meter boven NAP.

ARTIKEL 24 ALGEMENE GEBRUIKSVOORSCHRIFTEN

- 24.1** Het is verboden de grond en bouwwerken te gebruiken op een wijze of tot een doel strijdig met de in het plan aan de grond gegeven bestemming.
- 24.2** Onder strijdig gebruik wordt in ieder geval verstaan:
 - a een gebruik van de onbebouwde grond als stort- en opslagplaats van aan het gebruik onttrokken goederen en materialen, anders dan als tijdelijke opslag ten behoeve van het normale gebruik en onderhoud.
 - b een gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van een seks- en/of pornobedrijf en/of prostitutiebedrijf.
- 24.3** Onder strijdig gebruik in verband met de bestemming "woondoeleinden" wordt in ieder geval verstaan: een gebruik van de vrijstaande bijgebouwen als woning.
- 24.4** Onder strijdig gebruik in verband met de bestemming "bedrijfsdoeleinden" wordt in ieder geval verstaan: een gebruik van de gronden en bouwwerken voor een autobedrijf en/of detailhandel.
- 24.5** Onder strijdig gebruik in verband met de bestemming "bedrijfsdoeleinden", ter plaatse van de aanduiding * wordt in ieder geval verstaan: een gebruik van de onbebouwde grond voor buitenopslag.
- 24.6** Burgemeester en wethouders verlenen vrijstelling van het bepaalde in lid 24.1, indien strikte toepassing ervan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, die niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

ARTIKEL 25 PROCEDUREVOORSCHRIFTEN

Bij het nemen van een beslissing omtrent het toepassen van een wijziging ex artikel 11 WRO is afdeling 3.4 (uniforme openbare voorbereidingsprocedure) van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing.

ARTIKEL 26 OVERGANGSBEPALING VOOR BOUWWERKEN

- 26.1** Een bouwwerk, dat op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerpplan bestaat, dan wel nadien wordt gebouwd of kan worden gebouwd met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Woningwet, en dat afwijkt van dit plan (bestemming en/of voorschriften) mag, behoudens onteigening, gedeeltelijk worden vernieuwd en/of veranderd.
- 26.2** Bij een gedeeltelijke vernieuwing en/of verandering als bedoeld in lid 26.1 mag geen nieuwe afwijking van het plan ontstaan noch een bestaande afwijking naar de aard en de omvang worden vergroot.
- 26.3** In geval van een calamiteit mag het bouwwerk in afwijking van het bepaalde in lid 26.1 en lid 26.2 geheel worden vernieuwd, mits:
- a de bouwvergunning binnen 1 ½ jaar na de calamiteit is aangevraagd;
 - b de bouwgrens aan de wegzijde zo mogelijk in acht wordt genomen.
- 26.4** De bouwvergunning kan slechts worden geweigerd in verband met onteigening, indien de gemeenteraad voor de dag waarop de aanvraag is ontvangen, een onteigeningsbesluit heeft genomen.
- 26.5** Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid 26.1 en lid 26.2 voor wat betreft de vergroting van de inhoud van de afwijkende gebouwen van 10% van de oorspronkelijke inhoud op het in lid 26.1 genoemde tijdstip en met inachtneming van het overige in dit artikel bepaalde, mits deze vergroting niet reeds eerder krachtens deze overgangsbepaling heeft plaatsgevonden.
- 26.6** Het bepaalde in lid 26.1 is niet van toepassing op een bouwwerk dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

ARTIKEL 27 OVERGANGSBEPALING VOOR HET GEBRUIK

- 27.1** Een gebruik van de onbebouwde grond en/of de opstallen, dat op het tijdstip van het van kracht worden van het plan bestond en dat afwijkt van de bestemming en/of de voorschriften mag worden voortgezet en/of gewijzigd, mits het gewijzigde gebruik niet in meerdere mate gaat afwijken van het plan.
- 27.2** Het bepaalde in lid 27.1 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 28 STRAFBAARHEID VAN OVERTREDINGEN

Overtreding van het bepaalde in artikel 24.1 wordt aangemerkt als een strafbaar feit, als bedoeld in artikel 1a, onder 2^o, van de Wet op de economische delicten.

ARTIKEL 29 TITEL

Deze voorschriften kunnen worden aangehaald onder de naam "voorschriften bestemmingsplan Berghem-Dorp, integrale herziening".

Bijlage

VOORSCHRIFTENLIJST

Horeca

Adres	categorie	bruto bedrijfsvloer- oppervlakte in m ²
St. Willibrordusstraat 1 Burg. v Erpstraat 8	Horeca I	115
	Horeca I	235
	Horeca II	175
St. Willibrordusstraat 7	Horeca I	50
	Horeca II	50

Winkel

Adres	bruto bedrijfsvloeroppervlakte in m ²
St. Willibrordusstraat 3	100
St. Willibrordusstraat 16	30
St. Willibrordusstraat 25	220
Wilhelminasingel 18	220
Wilhelminasingel 20	45
Wilhelminasingel 48	300

STAAT VAN BEDRIJFSACTIVITEITEN

SBI	OMSCHRIJVING	CATEGORIE
15	Vervaardiging van voedingsmiddelen en dranken	
1581	Broodfabrieken, brood- en banketbakkerijen: - v.c. < 2500 kg meel/week	2
1593 t/m 1595	Vervaardiging van wijn, cider e.d.	2
18	Vervaardiging van kleding; bereiden en verven van bont	
182	Vervaardiging van kleding en -toebehoren (excl. van leer)	2
20	Houtindustrie en vervaardiging artikelen van hout, riet, kurk e.d.	
205	Kurkwaren-, riet- en vlechtwerfabrieken	2
22	Uitgeverijen, drukkerijen en reproductie van opgenomen media	
221	Uitgeverijen (kantoren)	1
2222.6	Kleine drukkerijen en kopieerinrichtingen	2
2223	Grafische afwerking	1
2223	Binderijen	2
2224	Grafische reproductie en zetten	2
2225	Overige grafische activiteiten	2
223	Reproductiebedrijven opgenomen media	1
24	Vervaardiging van chemische producten	
2442	Farmaceutische productenfabrieken: - verbandmiddelenfabrieken	2
33	Vervaardiging van medische en optische apparaten en instrumenten	
33	Fabrieken voor medische en optische apparaten en instrumenten e.d.	2
36	Vervaardiging van meubels en overige goederen n.e.g.	
362	Fabricage van munten, sieraden e.d.	2
363	Muziekinstrumentenfabrieken	2
51	Groothandel en handelsbemiddeling	
514	Groothandel in overige consumentenartikelen	2
64	Post en telecommunicatie	
641	Post- en koeriersdiensten	2
642	Telecommunicatiebedrijven	1
71	Verhuur van transportmiddelen, machines, andere roerende goederen	
714	Verhuurbedrijven voor roerende goederen n.e.g.	2
72	Computerservice- en informatietechnologie	
72	Computerservice- en informatietechnologiebureaus e.d.	1

73	Speur- en ontwikkelingswerk	
731	Natuurwetenschappelijk speur- en ontwikkelingswerk	2
732	Maatschappij- en geesteswetenschappelijk onderzoek	1
74	Overige zakelijke dienstverlening	
74	Overige zakelijke dienstverlening: kantoren	1
7481.3	Foto- en filmontwikkelcentrales	2
7484.4	Veilingen voor huisraad, kunst e.d.	1
75	Openbaar bestuur, overheidsdiensten, sociale verzekeringen	
75	Openbaar bestuur (kantoren e.d.)	2
93	overige dienstverlening	
9301.2	Chemische wasserijen en ververijen	2
9301.3	Wasverzendinrichtingen	2
9301.3	Wasserettes, wassalons	1
9302	Kappersbedrijven en schoonheidsinstituten	1
9303	Begrafenisondernemingen:	
	- uitvaartcentra	1
	- begraafplaatsen	1
9304	Badhuizen en saunabaden	2
9305	Persoonlijke dienstverlening n.e.g.	1

DE GEBRUIKTE AFKORTINGEN ZIJN:

<	kleiner dan
cat.	categorie
e.d.	en dergelijke
n.e.g.	niet eerder genoemd
v.c.	verwerkingscapaciteit

DE GROOTSTE AFSTANDEN ZIJN:

categorie 1:	0 of 10 m
categorie 2:	30 m

Voorschriften

Bestemmingsplan Berghem-Dorp partiële herziening

INHOUDSOPGAVE

Paragraaf I Inleidende voorschriften

Artikel 1	Begripsomschrijvingen
Artikel 2`	Verwijzing

Paragraaf II Bestemmingsvoorschriften

Artikel 3	Herziening van de voorschriften
-----------	---------------------------------

Paragraaf III Bestemmingsvoorschriften

Artikel 4	Overgangsbepaling
Artikel 5	Algemene procedureregels
Artikel 6	Anti-dubbeltelbepaling
Artikel 7	Slotbepaling

Paragraaf I Inleidende voorschriften

Artikel 1 Begripsomschrijvingen

In deze voorschriften wordt verstaan onder:

1. het plan:

het onderhavige bestemmingsplan vervat in de plankaarten en de bijbehorende verklaring en deze voorschriften.

Artikel 2 Verwijzing

1. Plankaart

De plankaart van het bestemmingsplan 'Berghem-Dorp, Integrale herziening' wordt herzien, zoals weergegeven op de bij dit plan behorende plankaarten. Voor het overige blijft de plankaart van toepassing.

2. Voorschriften

Op dit bestemmingsplan zijn de voorschriften van het bestemmingsplan 'Berghem Dorp- integrale herziening', met in achtneming van onderstaande voorschriften, onverminderd van toepassing.

Paragraaf II Bestemmingsvoorschriften

Artikel 3 Herziening van de voorschriften

1) Artikel 4 'Woondoeleinden'

Aan artikel 4 wordt onder '4.1 doeleinden' lid a, toegevoegd: LP: patiowoningen.

Aan artikel 4 wordt onder '4.2 bouwvoorschriften' lid b, toegevoegd: in de woningcategorie LP minimaal 0 m aan weerszijden;

Aan artikel 4 wordt onder '4.2 bouwvoorschriften' lid d, toegevoegd: met uitzondering van achtergevels van hoofdgebouwen in de woningcategorie LP;

Aan artikel 4 wordt onder '4.2 bouwvoorschriften' lid f, toegevoegd: met uitzondering van hoofdgebouwen in de woningcategorie LP, daarvoor gelden de maximale goothoogte en maximale hoogte zoals opgenomen op de plankaart.

Aan artikel 4 wordt onder '4.2 bouwvoorschriften', lid h, eerste gedachtestreepje, toegevoegd: LP

Aan artikel 4 wordt onder '4.2 bouwvoorschriften', lid i, eerste gedachtestreepje, toegevoegd: LP: 80%

2) Artikel 7 'Bedrijfsdoeleinden'.

Aan artikel 7 wordt het volgende onder '7.1 doeleinden' lid b toegevoegd: met dien verstande dat ter plaatse van de gronden welke op de plankaart zijn aangeduid als 'wijzigingsbevoegdheid naar woondoeleinden', geen dienstwoning is toegestaan.

Aan artikel 7 wordt '7.4 wijziging' toegevoegd.

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, met inachtneming van het in artikel 19 bepaalde, het plan ter plaatse van gronden welke op de plankaart zijn aangeduid als 'wijzigingsbevoegdheid naar woondoeleinden' te wijzigen in die zin dat na wijziging ter plaatse een dienstwoning is toegestaan. Dit op voorwaarde dat ter plaatse wordt voldaan aan de van toepassing zijnde geur wet- en regelgeving.

BESTEMMINGSPLAN

3) Artikel 20 'Wijzigingsbevoegdheden

Aan artikel 20 lid 1 wordt sub h toegevoegd:

h. de gronden gelegen binnen het op de plankaart als wijzigingsbevoegdheid E aangegeven gebied ten behoeve van de bestemming 'woondoeleinden'. Dit op voorwaarde dat ter plaatse voldaan wordt aan de van toepassing zijnde geur wet- en regelgeving.

4) Voorschriftenlijst. De voorschriftenlijst wordt als volgt gewijzigd:

Wilhelminasingel 48 wordt veranderd in Wilhelminasingel 28 en de mogelijkheid om aan de Wilhelminasingel 28 een winkel te exploiteren wordt gewijzigd in maximaal 30 m2:

Winkel	bruto vloeroppervlak in m2
Wilhelminasingel 28	30

Paragraaf III Algemene bepalingen

Artikel 4 Overgangsbepalingen

3.1 Overgangsrecht bouwwerken

1. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een bouwvergunning, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,
 - a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 - b. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de bouwvergunning wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
2. Burgemeester en wethouders kunnen eenmalig ontheffing verlenen van het eerste lid voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%.
3. Het eerste lid is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

3.2 Overgangsrecht gebruik

1. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
2. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in het eerste lid, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.
3. Indien het gebruik, bedoeld in het eerste lid, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.
4. Het eerste lid is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 5 Anti-dubbeltelbepaling

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

Artikel 6 Slotbepaling

Deze voorschriften kunnen worden aangehaald onder de titel:

‘Voorschriften deel uitmakende van het bestemmingsplan ‘Berghem-Dorp, partiële herziening’.