

ARTIKEL 12 WOONDOELEINDEN.

1. De op de kaart voor "Woondoeleinden" aangewezen gronden, alsmede volgens dit artikel toegestane bouwwerken zijn bestemd voor bewoning en daarbij behorende doeleinden.
2. Op de in lid 1 bedoelde gronden mogen uitsluitend worden gebouwd:
 - a. eengezinswoningen en, in zoverre op de kaart nader aangeduid met de categorie GW2: meergezinswoningen;
 - b. uitbouwen, waaronder worden verstaan vergrotingen van de begane-grond-bouwlaag ten behoeve van als woonvertrek bedoelde ruimten, daaronder mede begrepen keuken en werkkamer, waarbij de verdieping niet wordt uitgebreid;
 - c. aanbouwen, waaronder worden verstaan vergrotingen van de begane-grond-bouwlaag, ten behoeve van niet als woonvertrek bedoelde ruimten, zoals bijkeuken en berging, waarbij de verdieping niet wordt uitgebreid;
 - d. schuren;
 - e. garage en carports;
 - f. hobbyruimten alsmede sauna's en zwembaden voor eigen gebruik;
 - g. plantenkasjes voor hobbydoeleinden, verblijven voor kleine huisdieren en tuinhuisjes;
 - h. andere bouwwerken, zoals erfafscheidingen, tuinmuren en pergola's;
 - i. zwembaden, geen gebouwen zijnde;
 - j. speeltoestellen;
 - k. vrijstaande antennemasten.
3. Burgemeester en Wethouders kunnen vrijstelling verlenen:
 - a. van het gestelde in lid 1 en 2 voor de bouw en het gebruik als kantoor- of praktijkruimten, ten behoeve van vrije beroepen zoals artsen en accountants, mits deze naar hun aard in de woonomgeving passen, de woonfunctie over tenminste 70% van de totale inhoud der gebouwen op het betreffende bouwperceel gehandhaafd blijft, de overige bepalingen van dit artikel voor zover van toepassing onverkort in acht worden genomen en bij het verlenen van de vrijstelling de aan het plan ten grondslag liggende gedachten in aanmerking worden genomen;
 - b. het gestelde in lid 1 en 2 sub a voor de bouw van meergezinshuizen voor zover dit uitsluitend twee geheel of gedeeltelijk boven elkaar gelegen woningen betreft en mits voor deze woningen te samen overigens aan de bepalingen van dit artikel voor de betreffende categorie eengezinswoningen wordt voldaan.

De vrijstellingen worden niet verleend dan nadat aan belanghebbenden gelegenheid is geboden tegen de voorgenomen vrijstellingen bezwaren in te dienen en geen bezwaren zijn ingekomen, dan wel de ingekomen bezwaren – na afweging van alle belangen – geen reden vormen om de vrijstelling niet te verlenen.

4. Bij de bouw van alle bouwwerken, als genoemd in lid 2, en – voor zover lid 3 toepassing heeft gevonden – van kantoor- en praktijkruimten dienen, onverminderd hetgeen overigens in dit artikel is bepaald, de volgende bepalingen in acht te worden genomen:

Aanduidingen op de kaart	W1 oB	W1 g	W1-2o	W1- 2oA	W1-2oB	W1-2hg	W1- 2hgB	W2o	W2oA	W2hg	W2hgA	W2g	GW 2
a. oppervlakte van een bouwperceel per woning in m ² min.	150	90	600	300	300	180	180	250	3000	180	180	120	-
b. bebouwingspercen-tage in % van het bebouwingsoppervlak van het betreffende bouwperceel max.	50	60	60	50	50	50	50	50	90	50	60	50	70
c. afstand tot de zijdelingse perceelgrens in meters. min.	-	2	3	3	-	3	-	3	-	3	3	-	-
d. afstand tot achterperceelsgrens of hart gemeenschappelijk achterpad in meters min.	5	5	5	5	5	5	5	5	5	8	8	8	5
e. afstand achtergevel op de 2 ^e bouwlaag tot achterperceelgrens of hart gemeenschappelijk achterpand in m. min.	-	-	8	8	8	8	8	8	8	11	8	11	-

- f. Van het open erf dient tenminste onbebouwd te blijven een aaneengesloten rechthoek of parallellogram van 35 m² met een breedte van tenminste 3,5 m, die in een directe ruimtelijke relatie staat met het woongedeelte van de woning, waarbij het open erf behoort.
- g. Indien op het betreffende bouwperceel niet door het bouwen van een garage of carport wordt voorzien in het stallen van auto's, mogen, van het van de openbare weg bereikbare deel van het bouwperceel, de gronden, benodigd voor het stallen van tenminste één auto per woning, niet worden bebouwd, met dien verstande dat deze bepaling buiten toepassing blijft indien de mogelijkheid van het vrijhouden van een dergelijke parkeerruimte ontbreekt.

5. Niet van toepassing is het gestelde in lid 4 sub c:

- met betrekking tot bouwwerken genoemd in lid 2 sub c, d, e, g, h en j, met dien verstande dat indien de bijgebouwen niet op de erfscheiding worden gebouwd, de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens tenminste 1 meter moet bedragen;
- met betrekking tot alle overige in lid 2 genoemde bouwwerken, indien het betreft een gemeenschappelijke perceelsgrens tussen woningen, die aan elkaar zijn, of mogen worden gebouwd.

6. Burgemeester en Wethouders kunnen, mits de overige bepalingen van dit artikel onverkort in acht worden genomen, vrijstelling verlenen van:
- het gestelde in lid 4 sub b, waarbij het getal, dat het maximum percentage aangeeft, met ten hoogste 10 mag worden vermeerderd;
 - het gestelde in lid 4 sub c, met betrekking tot bijgebouwen en overige bouwwerken, als genoemd in lid 2 sub f en i, en gebouwen, welke zijn toegestaan ingevolge toepassing van de leden, 3, 14 en/of 15, met dien verstande dat indien de bijgebouwen niet op de erfafscheiding worden gebouwd, de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens tenminste 1 meter zal bedragen en het verlenen van de vrijstelling de situatie van het aangrenzende terrein niet onevenredig zal benadelen;
 - het gestelde in lid 4 sub c, indien het betreft een woning die naar de aard en indeling aan ten hoogste één zijde op de zijdelingse perceelsgrens behoort te worden gebouwd mits het verlenen van de vrijstelling de situatie van het aangrenzende terrein niet onevenredig zal benadelen.
7. Bij de bouw van woningen, als genoemd in lid 2 sub a, en – voor zover lid 3 toepassing heeft gevonden -van kantoor- en praktijkruimten- dienen, onverminderd hetgeen overigens in de leden 4 t/m 6 is bepaald, de volgende bepalingen in acht te worden genomen:

Aanduidingen op de kaart:	W1oB	W1g	W1-2o	W1-2oA	W1-2oB	W1-2hg	W1-2hgB	W2o	W2oA	W2hg	W2hgA	W2g	GW2
a. aantal bouwlagen	1	1	1of2	1of2	1of2	1of2	1of2	2	2	2	2	2	2
b. aantal woningen aan elkaar min. max.	- 1	2 6	- 1	- 1	- 2	- 1	- 2	- 1	- 1	- 2	- 2	2 4	4 12
c. bebouwingshoogte in meters max.	7	7	8	8	8	8	8	9	9	9	9	9	9
d. goothoogte in m max.	3	3	5	5	5	5	5	6	6	6	6	6	6

8. Niet van toepassing is het gestelde in lid 7 sub a voor zover het betreft het verhogen van het aantal bouwlagen in verband met de bouwvorm van een woning die overigens aan de bepalingen van dit artikel voldoet.
9. Burgemeester en Wethouders kunnen, mits de overige bepalingen van dit plan onverkort in acht worden genomen, vrijstelling verlenen van:
- het gestelde in lid 7 sub b ter voltooiing van een bouwblok, met dien verstande dat de genoemde aantallen met slechts 1 mogen worden vermeerderd of verminderd;
 - het gestelde in lid 7 sub c met een afwijking tot maximaal 2 m boven de genoemde hoogte, mits het bouwwerk past in de omgeving;
 - Van het gestelde in lid 7 sub d tot maximaal de in lid 7 sub c genoemde bebouwingshoogte, mits zulks in verband met de kapvorm noodzakelijk is en dit maximaal over de helft van de oppervlakte van de woning geschiedt.

10. Bij de bouw van bijgebouwen, als genoemd in lid 2 sub b t/m g, en – voor zover lid 3 toepassing heeft gevonden – bijgebouwen ten behoeve van kantoor- en praktijkruimten, dienen onverminderd hetgeen overigens in de leden 4 t/m 6 is bepaald, de volgende bepalingen in acht te worden genomen:
- de goothoogte mag niet meer dan 2,5 m bedragen, behoudens indien het betreft uit- of aanbouwen en voor zover dit nodig is om de plafondhoogte te laten overeenstemmen met die van de begane-grond-bouwlaag van de woning, en wel tot maximaal de hoogte van deze begane-grond-bouwlaag;
 - de hoogte mag niet meer dan 4,5 m bedragen, dan wel de goothoogte van de woning waarbij het bijgebouw behoort wanneer dit noodzakelijk is in verband met een aaneensluitende kapvorm van het geheel van woning en bijgebouw;
 - garage of carport is alleen toegestaan indien deze doelmatig ten opzicht van de openbare weg gesitueerd kan worden;
 - het bebouwde oppervlak mag ten hoogste 40 m² voor het totaal aan bijgebouwen bedragen, met dien verstande, dat voor de onderstaande bijgebouwen de volgende maximale oppervlakten gelden:
 - voor een uitbouw 15 m²;
 - voor een plantenkasje voor hobbydoeleinden, een verblijf voor kleine huisdieren – vogels inbegrepen – of een tuinhuisje 6 m²;
 - schuur, garage en/of carport, hobbyruimte, sauna's en overdekte zwembaden, als genoemd in lid 2 sub d, e en f, dienen, indien ze niet als aanbouw worden uitgevoerd en voor zover zij bij één woning behoren, tot één vrijstaand bijgebouw te worden samengevoegd.
11. Burgemeester en Wethouders kunnen, mits de overige bepalingen van dit plan onverkort in acht worden genomen, vrijstelling verlenen van:
- het gestelde in lid 10 sub b, indien in verband met de kapvorm een grotere hoogte gewenst is, tot maximaal 6 m dan wel de goothoogte van de woning waarbij het bijgebouw behoort, mits het verlenen van de vrijstelling de situatie van aangrenzende terreinen niet onevenredig benadeelt;
 - van het bestelde in lid 10 sub d, waarbij het bebouwde oppervlak voor het totaal aan bijgebouwen ten hoogste 60 m² mag bedragen, met dien verstande dat het open erf, als bedoeld in lid 4 sub f, een oppervlakte moet behouden, dat tenminste gelijk is aan het bebouwde oppervlak van het totaal aan bijgebouwen;
 - van het gestelde in lid 10 sub d.1, waarbij de maximale oppervlakte van een uitbouw 20 m² mag bedragen;
 - van het gestelde in lid 10 sub d.2, waarbij de maximale oppervlakte van een plantenkasje voor hobbydoeleinden, een verblijf voor kleine huisdieren – vogels inbegrepen – of een tuinhuisje 12 m² mag bedragen;
 - het gestelde in lid 10 sub e, indien strikte toepassing van deze bepaling zou leiden tot een ondoelmatige situering van garage of carport ten opzichte van de openbare weg, met dien verstande dat in dit geval hooguit twee vrijstaande bijgebouwen zijn toegestaan.
12. Bij de bouw van overige bouwwerken, als genoemd in lid 2 sub h t/m k, mag, onverminderd hetgeen overigens in de leden 4 t/m 6 is bepaald, de hoogte ten hoogste 2 m bedragen, met dien verstande, dat voor pergola's een maximale hoogte van 2,5 m, voor zwembaden, geen gebouwen zijnde, een maximale hoogte van 1,20 m en voor vrijstaande antennemasten een maximale hoogte van 15 m geldt.

13. Burgemeester en Wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het gestelde in artikel 04 lid 2 voor het oprichten van de in lid 2 sub g genoemde bijgebouwen, zijnde plantenkasjes voor hobbydoeleinden, verblijven voor kleine huisdieren en tuinhuisjes, buiten het op de kaart aangegeven bebouwingsoppervlak, met dien verstande dat:
 - a. de betreffende bijgebouwen slechts mogen worden opgericht achter de voorste bebouwingsgrens, respectievelijk het denkbeeldige verlengde daarvan;
 - b. in geval van vrijstelling volgens dit lid de bepalingen met betrekking tot de bouw van bijgebouwen als gesteld in de leden 10 en 11 onverminderd in acht genomen moeten worden;
 - c. het bebouwde oppervlak mag op het betreffende perceel niet meer bedragen dan op grond van het bebouwingspercentage als genoemd in lid 4 sub b binnen het bebouwingsoppervlak mogelijk zou zijn;
 - d. bij het verlenen van de vrijstelling de aan het plan ten grondslag liggende gedachten in aanmerking moeten worden genomen.

14. Burgemeester en Wethouders kunnen het plan, met inachtneming van het bepaalde in artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening, wijzigen ten aanzien van de in lid 1 bedoelde gronden om de bouw van en/of gebruik als atelier-, opslag- en stallingsruimten en ruimten voor ambachtelijke doeleinden mogelijk te maken, met dien verstande dat:
 - a. de wijziging geschiedt door het betreffende bouwperceel op de kaart aan te wijzen voor "Woondoeleinden E met nevenactiviteiten", nader aangeduid met een letter voor de onderscheiden categorie;
 - b. Burgemeester en Wethouders slechts tot wijziging overgaan indien de woonfunctie over tenminste 70% van de totale inhoud der gebouwen op het betreffende bouwperceel gehandhaafd blijft, de nevenactiviteiten, waarvoor de wijziging noodzakelijk is, toelaatbaar zijn in de omgeving;
 - c. bij de wijziging aard en omvang van de betrokken nevenactiviteit nader worden aangeduid;
 - d. op het in sub a bedoelde bouwperceel, onverminderd de volgens dit artikel overigens mogelijke bouwwerken tevens gebouwd mogen worden ruimten voor de in sub a bedoelde categorie nevenactiviteiten;
 - e. bij de bouw van de in sub c bedoelde ruimten de bepalingen van dit artikel onverkort in acht genomen moeten worden.

15. Burgemeester en Wethouders kunnen het plan, met inachtneming van het bepaalde in artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening, wijzigen ten aanzien van de in lid 1 bedoelde gronden om vergroting van de toegestane bijgebouwen mogelijk te maken, met dien verstande dat:
 - a. de wijziging geschiedt door het betreffende bouwperceel op de kaart tevens aan te wijzen voor "Vergroting bijgebouwen toegestaan (dubbelbestemming)";
 - b. Burgemeester en Wethouders slechts tot wijziging overgaan, indien de aan het plan ten grondslag liggende gedachten niet worden aangetast en de wijziging de situatie op de aangrenzende terreinen niet benadeelt;
 - c. op het in sub a bedoelde bouwperceel onverminderd de volgens dit artikel overigens mogelijke bouwwerken tevens gebouwd mag worden een extra bijgebouw voor hobbydoeleinden, verblijven voor huisdieren, sauna's of overdekte zwembaden, dan wel – voor zover lid 3 toepassing heeft gevonden – voor kantoor- en praktijkruimten of – voor zover lid 14 toepassing heeft gevonden – voor de categorie nevenactiviteiten, waarvoor het plan is gewijzigd;

- d. bij de wijziging aard en omvang van het betrokken extra bijgebouw nader wordt aangeduid, met dien verstande dat de oppervlakte niet meer mag bedragen dan 100 m², het open erf als bedoeld in lid 4 sub f, een oppervlakte behoudt van tenminste 60 m² en de overige bepalingen van dit artikel onverkort in acht worden genomen.

ARTIKEL 16 BEDRIJVEN.

1. De op de kaart voor "Bedrijven" aangewezen gronden, alsmede de volgens dit artikel toegestane bouwwerken, zijn bestemd, naar op de kaart nader is aangeduid, voor de vestiging van de desbetreffende doeleinden van handel en bedrijf.
2. Voor de in lid 1 bedoelde gronden nader op de kaart zijn aangeduid als ambachtelijk bedrijf, worden hieronder uitsluitend bedrijven verstaan die behoren tot een van de categorieën 1 en 2, waaronder die bedrijven worden verstaan die in de als bijlage bij dit plan opgenomen "Staat van Inrichtingen" bij de betreffende categorieën nader worden genoemd, en die bedrijven die in gelijk dan wel mindere mate gevolgen hebben voor het omliggende woon- en leefmilieu, alsmede die bedrijven die ten tijde van de ter visielegging van het ontwerpplan aanwezig zijn.
3. Voor de in lid 1 bedoelde gronden, die nader op de kaart zijn aangeduid als detailhandelsbedrijf, is tevens een nauw daarmee samenhangende ambachtelijk bedrijf als nevenactiviteit toegestaan voor zover dit ambachtelijke bedrijf behoort tot de categorieën zoals deze genoemd zijn in lid 2 en het detailhandelsbedrijf gelijktijdig blijft uitgeoefend.
4. Op de in lid 1 bedoelde gronden mogen uitsluitend worden gebouwd:
 - a. bedrijfsgebouwen zoals verkoopruimten, showrooms, werkplaatsen en zaalruimten;
 - b. bij de bedrijfsgebouwen behorende opslagplaatsen en bergingen;
 - c. woning (maximaal één woning per bedrijf), behoudens indien de gronden op de kaart nader zijn aangeduid met O, in welk geval geen woning is toegestaan;
 - d. bij de woning behorende schuren, garages en carports, uit of aanbouwen, hobbyruimten, sauna's en zwembaden, plantenkasjes voor hobbydoeleinden, verblijven voor kleine huisdieren en tuinhuisjes;
 - e. andere bouwwerken zoals erfafscheidingen, tuinmuren en pergola's;
 - f. zwembaden, geen gebouwen zijnde;
 - g. speeltoestellen;
 - h. vrijstaande antennemasten.
5. Bij de bouw van bouwwerken, als genoemd in lid 4, dienen de volgende bepalingen in acht te worden genomen:

aanduidingen op de kaart:	A	D	K+O	M
a. bebouwingspercentage maximaal (tenzij anders op kaart aangegeven)	70%	70%	70%	90%
b. afstand tot de zijdelingse perceelgrens	min. 2 m	2 m	2 m	2 m
c. hoogte der bebouwing als genoemd in lid 4 sub a en b	max. 9 m	9 m	9 m	7 m
d. goothoogte der bebouwing als genoemd in lid 4 sub a, b en c	max. 6 m	6 m	6 m	4 m

aanduiding op de kaart:	A	D	K+O	M
e. hoogte der bebouwing als genoemd in lid 4 sub d	max. 4,5 m	4,5 m	4,5 m	4,5 m
f. goothoogte der bebouwing als genoemd in lid 4 sub d	max. 3 m	3 m	3 m	3 m

g. de hoogte van de in lid 4 sub e t/m h genoemd bouwwerken mag maximaal 2 m bedragen, met dien verstande dat voor pergola's een maximale hoogte van 2,5 m, voor zwembaden, geen gebouwen zijnde, een maximale hoogte van 1,2 m, voor vrijstaande antennemasten een maximale hoogte van 12 m en voor erfafscheidingen en tuinmuren buiten het bebouwingsoppervlak een maximale hoogte van 1 m geldt;

h. de woning dient aaneengesloten met de bedrijfsgebouwen te worden gebouwd.

6. Burgemeester en Wethouders kunnen vrijstelling verlenen van:

- het gestelde in lid 5 sub a indien uit het oogpunt van een economische bedrijfsvoering voor de realisering van één of meer gebouwen of bouwwerken een groter bebouwd oppervlak nodig is, mits het getal dat het maximale bebouwingspercentage aangeeft met niet meer dan 10 wordt verhoogd;
- het gestelde in lid 5 sub b tot op de zijdelingse perceelgrenzen minimaal 2 m bedraagt en het verlenen van de vrijstelling de situatie van de aangrenzende terreinen niet onevenredig benadeelt;
- het gestelde in lid 5 sub c ten aanzien van de hoogte der bebouwing als genoemd in lid 4 sub a en c, indien uit nadere inrichtingseisen blijkt dat een grotere hoogte nodig is, met een afwijking van de hoogte van maximaal 2 m;
- het gestelde in lid 5 sub e, indien in verband met de kapvorm een grotere hoogte gewenst is, tot maximaal 6 m;
- het gestelde in lid 5 sub g, ten aanzien van de maximale hoogte van erfafscheidingen en tuinmuren buiten het bebouwingsoppervlak, tot maximaal 2 m, mits het verlenen van de vrijstelling de situatie van aangrenzende terreinen niet onevenredig benadeelt.

7. Burgemeester en Wethouders kunnen het plan, met inachtneming van het bepaalde in artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening, wijzigen met betrekking tot de op de kaart nader aangeduide categorie van het desbetreffende bedrijf door aanwijzing van een andere categorie teneinde een ander bedrijf mogelijk te maken, met dien verstande dat:

- het bedrijf wat betreft de aard toelaatbaar is in de omgeving, geen onevenredige afbreuk doet aan het woonmilieu en, indien het detailhandelsdoeleinden betreft, het distributiepatroon niet onevenredig wordt verstoord;
- indien het betreft ambachtelijke doeleinden vooraf de regionale Inspecteur van de Volksgezondheid voor de Hygiëne van het Milieu dient te worden gehoord;
- indien het betreft detailhandelsdoeleinden vooraf het Rijksconsulentschap voor Economische zaken in de provincie Gelderland te worden gehoord;
- de wijziging geschiedt door het betreffende bouwperceel op de kaart nader aan te duiden met een letter voor de onderscheiden categorie;
- bij de wijziging nadere voorschriften worden gegeven overeenkomstig dit artikel.

8. Burgemeester en Wethouders kunnen, met inachtneming van het bepaalde in artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening, het plan wijzingen waarbij gronden als bedoeld in lid 1, na het beëindigen van de bedrijfsactiviteiten, worden gewijzigd in gronden bestemd voor "Woondoeleinden", met dien verstande dat:
 - a. bepalingen ingevolge artikel 12, als in dit plan opgenomen, van overeenkomstige toepassing zijn;
 - b. een nadere aanwijzing en zo nodig aanvulling met betrekking tot de van toepassing zijnde categorie als bedoeld in artikel 12 lid 4 en 7 plaatsvindt.
9. Burgemeester en Wethouders kunnen, gehoord de regionale Inspecteur van de Volksgezondheid voor de Hygiëne van het Milieu, vrijstelling verlenen van het gestelde in lid 2 voor de vestiging van een bedrijf dat niet onder genoemde categorieën valt, of voor de wijziging of aanpassing van een bedrijf dat daardoor niet meer onder de eerder genoemde categorieën valt, indien en voor zover het betreffende bedrijf, in vergelijking tot bedrijven die wel mogelijk zouden zijn, niet in meerdere mate een blijvende onevenredige afbreuk doet aan het woon- en leefmilieu.