

## **Artikel 4    Bedrijf**

### **4.1    Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bedrijven met bijbehorende bedrijfsactiviteiten in de categorieën 1 en 2 van de als bijlage bij dit plan gevoegde Staat van Bedrijfsactiviteiten;
  - b. een hoveniersbedrijf uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'hovenier';
  - c. kantoor, uitsluitend ten dienste van en voor maximaal 50% van de brutovloeroppervlakte van de in a en b genoemde bestemming en met dien verstande dat minimaal 50% van de brutovloeroppervlakte van de in a en b genoemde bestemming bestemd blijft voor die doeleinden;
  - d. detailhandel in ter plaatse geproduceerde goederen, uitsluitend ten dienste van en voor maximaal 10% van de brutovloeroppervlakte tot een maximum van 200 m<sup>2</sup> van de in a en b genoemde bestemming en met dien verstande dat minimaal 50% van de brutovloeroppervlakte van de in a en b genoemde bestemming bestemd blijft voor die doeleinden;
  - e. horeca, uitsluitend in de vorm van een bedrijfsrestaurant/kantine en ondergeschikt aan de in a en b genoemde bestemming;
  - f. bestaande bedrijfswoningen met bijbehorende bijgebouwen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding '(bw)';
  - g. groen- en nutsvoorzieningen;
- en daarbij behorende gebouwen, bouwwerken geen gebouwen zijnde en voorzieningen.

### **4.2    Bouwregels**

#### *4.2.1    Algemeen*

Op de in 4.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde ten dienste van de bestemming 'Bedrijf' worden gebouwd.

#### *4.2.2    Gebouwen en overkappingen*

Voor het bouwen van gebouwen en overkappingen gelden de navolgende regels:

- a. realisatie is uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak;
- b. het bouwen van bijgebouwen voor de voorgevellijn van het hoofdgebouw die op dan wel het dichtst bij de naar de weg gekeerde bouwgrens is gelegen, is niet toegestaan;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'hovenier' dient bij de realisatie van een kas een minimale afstand tot de zijdelingse perceelsgrens van 25 m te worden aangehouden;
- d. ter plaatse van de maatvoeringsaanduiding gelden de weergegeven maten;
- e. de inhoud van een bedrijfswoning mag maximaal 550 m<sup>3</sup> bedragen;
- f. in afwijking van het bepaalde onder a zijn bijgebouwen behorende bij een bedrijfswoning ook buiten het bouwvlak toegelaten mits niet gebouwd achter de van de weg af gekeerde bouwgrens en mits het bepaalde onder g in acht wordt genomen;
- g. voor bijgebouwen en overkappingen behorende bij een bedrijfswoning gelden de regels zoals bepaald in 4.2.3 onder a, c, d en e.

#### *4.2.3    Bouwwerken geen gebouwen zijnde*

Voor het bouwen van bouwwerken geen gebouwen zijnde gelden de navolgende regels:

- a. de bouwhoogte mag achter (het verlengde van) de naar de weg gekeerde bouwgrens maximaal 2 m bedragen; indien geplaatst vóór (het verlengde van) de naar de weg gekeerde bouwgrens mag de bouwhoogte maximaal 1 m bedragen;
- b. in afwijking van het bepaalde onder a, mag de bouwhoogte van:
  1. speeltoestellen bij een bedrijfswoning maximaal 6 m bedragen;
  2. verlichting en vlaggenmasten maximaal 10 m bedragen;
  3. antennes maximaal 15 m bedragen;
  4. reclamemasten en reclamezuilen achter en tot maximaal 0,5 m vóór (het verlengde van) de naar de weg gekeerde bouwgrens maximaal de toegestane bouwhoogte als bedoeld in 4.2.2 bedragen; indien geplaatst vóór 0,5 m van (het verlengde van) de naar de weg gekeerde bouwgrens maximaal 2 m bedragen;
- c. de oppervlakte van een overkapping mag maximaal 20 m<sup>2</sup> per bouwperceel bedragen.

### 4.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen, met inachtneming van het bepaalde in 4.2, nadere eisen stellen met betrekking tot:

- a. dakvormen, dakhellingen en nokrichtingen van bouwwerken;
- b. de bouw- en goothoogte van bouwwerken;
- c. de afmetingen van bouwwerken;
- d. het aantal en de situering van bouwwerken;
- e. het aantal en de situering van parkeerplaatsen op eigen terrein;

onder voorwaarde dat de nadere eisen niet op onevenredige wijze aan een doelmatig gebruik van gronden en bouwwerken in de weg staan.

### 4.4 Ontheffing van de bouwregels

#### 4.4.1 Bedrijfswoning

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in 4.1 onder f, voor de realisatie van een bedrijfswoning, onder voorwaarden dat:

- a. de bedrijfseconomische noodzaak hiertoe door de aanvrager wordt aangetoond;
- b. per bouwperceel maximaal één bedrijfswoning is toegestaan;
- c. hierdoor geen belemmeringen ontstaan in de bestaande bedrijfsvoering dan wel in de ontwikkelingsmogelijkheden van de omringende bedrijven;
- d. de akoestische situatie tengevolge van het (spoor)wegverkeerslawai en het industrielawaai zodanig is dat een aanvaardbaar woonmilieu en leefmilieu in de bedrijfswoning kan worden gerealiseerd;
- e. de ruimtelijke uitwerking van de ontheffing aanvaardbaar is;
- f. de logistieke afwikkeling op eigen terrein blijft plaatsvinden;
- g. de bouwregels in 4.2.2 in acht genomen worden.

#### 4.4.2 Entreepartijen

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in 4.2.2 onder a voor het bouwen van entreepartijen buiten het bouwvlak, onder voorwaarden dat:

- a. de entreepartij wordt aangebouwd aan de voorgevel van het hoofdgebouw, niet zijnde de bedrijfswoning;
- b. de overschrijding van de naar de weg gekeerde bouwgrens maximaal 3 m mag bedragen mits een strook van minimaal 5 m tussen de voorzijde van de entreepartij en de naar de weg gekeerde perceelsgrens onoverdekt/onoverbouwd blijft;

- c. de entreepartij maximaal 25% van de breedte van de voorgevel mag bedragen waaraan de entreepartij wordt aangebouwd;
- d. de ruimtelijke uitwerking van de ontheffing aanvaardbaar is;
- e. de logistieke afwikkeling op eigen terrein blijft plaatsvinden.

#### 4.4.3 *Luifels*

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in 4.2.3 onder a voor het bevestigen van een luifel aan een hoofdgebouw, onder voorwaarden dat:

- a. de luifel wordt bevestigd aan de voorgevel en/of de zijgevel van het hoofdgebouw;
- b. de luifel maximaal 1,25 m uit de gevel van het hoofdgebouw mag steken;
- c. de breedte van de luifel niet meer dan de totale breedte van de gevel waaraan de luifel wordt bevestigd mag bedragen met aan weerszijden een overstek van maximaal 0,75 m;
- d. de ruimtelijke uitwerking van de ontheffing aanvaardbaar is;
- e. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken niet onevenredig worden aangetast;
- f. de logistieke afwikkeling op eigen terrein blijft plaats vinden.

### 4.5 **Specifieke gebruiksregels**

#### 4.5.1 *Vrij beroep of bedrijf of beroep aan huis*

De uitoefening van een vrij beroep of een bedrijf of beroep aan huis in een bedrijfswoning is toegestaan mits voldaan wordt aan de voorwaarden zoals gesteld in 14.5.1.

### 4.6 **Ontheffing van de gebruiksregels**

#### 4.6.1 *Bedrijfsactiviteiten*

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in 4.1 onder a voor het toestaan van een bedrijf met bijbehorende bedrijfsactiviteiten dat niet is vermeld in de Staat van Bedrijfsactiviteiten, onder voorwaarden dat:

- a. de maximaal toelaatbare categorie ter plaatse niet wordt overschreden;
- b. het bedrijf met bijbehorende bedrijfsactiviteiten naar aard, omvang en hinder gelijk te stellen is met de op grond van de Staat van Bedrijfsactiviteiten toegelaten bedrijven en dat dit indien nodig middels een milieuhygiënisch onderzoek door de aanvrager is aangetoond;
- c. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken niet onevenredig worden aangetast.

#### 4.6.2 *Detailhandel*

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in 4.1 onder d voor het toestaan van 100% detailhandel uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel', onder voorwaarden dat:

- a. de ruimtelijke uitwerking van de ontheffing aanvaardbaar is;
- b. parkeren behorende bij het andere gebruik binnen het bouwvlak op eigen terrein plaatsvindt;
- c. de logistieke afwikkeling op eigen terrein blijft plaats vinden;
- d. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken niet onevenredig worden aangetast.

## **4.7 Wijzigingsbevoegdheid**

### *4.7.1 Wonen, Tuin*

Burgemeester en wethouders kunnen, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening, de bestemming 'Bedrijf' wijzigen in de bestemming 'Wonen' en/of in de bestemming 'Tuin', onder voorwaarden dat:

- a. de bestemming 'Bedrijf' uitsluitend indien op het bouwperceel een bedrijfswoning aanwezig is in de bestemming 'Wonen' en/of de bestemming 'Tuin' mag worden gewijzigd;
- b. het totale aantal woningen op het bouwperceel niet mag toenemen;
- c. de bouw- en de gebruiksregels van de bestemming 'Wonen' en/of de bestemming 'Tuin' van overeenkomstige toepassing zijn;
- d. de ruimtelijke uitwerking van de wijziging aanvaardbaar is;
- e. de uitvoerbaarheid van het wijzigingsplan gewaarborgd is.

### *4.7.2 Wijzigingsgebied I*

Burgemeester en wethouders kunnen, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening, ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone - wijzigingsgebied I' de bestemming 'Bedrijf' wijzigen in de bestemming 'Centrum' en de bestemming 'Tuin', onder voorwaarden dat:

- a. de bouw- en de gebruiksregels van de bestemming 'Centrum' en de bestemming 'Tuin' van overeenkomstige toepassing zijn met dien verstande dat uitsluitend de functies wonen, detailhandel, niet zijnde detailhandel in volumineuze en perifere goederen, commerciële dienstverlening en maatschappelijke voorzieningen zijn toegelaten;
- b. de functie detailhandel niet is toegestaan;
- c. de ruimtelijke uitwerking van de wijziging aanvaardbaar is;
- d. de uitvoerbaarheid van het wijzigingsplan gewaarborgd is.

## **Artikel 5 Bedrijventerrein**

### **5.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Bedrijventerrein' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bedrijven, met dien verstande dat
    1. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 2' bedrijven met bijbehorende bedrijfsactiviteiten in de categorieën 1 en 2 van de als bijlage bij dit plan gevoegde Staat van Bedrijfsactiviteiten zijn toegestaan;
    2. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 3.1' bedrijven met bijbehorende bedrijfsactiviteiten in de categorieën 1 tot en met 3.1 van de als bijlage bij dit plan gevoegde Staat van Bedrijfsactiviteiten zijn toegestaan;
  - b. detailhandel, uitsluitend ten dienste van en voor maximaal 10% van de brutovloeroppervlakte tot een maximum van 200 m<sup>2</sup> van de onder a genoemde bestemming en met dien verstande dat minimaal 50% van de brutovloeroppervlakte van de onder a genoemde bestemming bestemd blijft en gebruikt wordt en blijft voor die doeleinden;
  - c. kantoor, uitsluitend ten dienste van en voor maximaal 50% van de brutovloeroppervlakte van de onder a en b genoemde bestemming en met dien verstande dat minimaal 50% van de brutovloeroppervlakte van de onder a en b genoemde bestemming bestemd blijft en gebruikt wordt en blijft voor die doeleinden;
  - d. horeca, uitsluitend in de vorm van een bedrijfsrestaurant/kantine en ondergeschikt aan de onder a genoemde bestemming;
  - e. bestaande bedrijfswoningen met bijbehorende bijgebouwen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding '(bw)';
  - f. verkeer, verblijf en mogelijkheden voor ontmoeting;
  - g. groen- en nutsvoorzieningen;
- en daarbij behorende gebouwen, bouwwerken geen gebouwen zijnde en voorzieningen.

### **5.2 Bouwregels**

#### *5.2.1 Algemeen*

Op de in 5.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend gebouwen, niet zijnde bedrijfswoningen, en bouwwerken geen gebouwen zijnde ten dienste van de bestemming 'Bedrijventerrein' worden gebouwd.

#### *5.2.2 Gebouwen en overkappingen*

Voor het bouwen van gebouwen en overkappingen gelden de navolgende regels:

- a. realisatie is uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak;
- b. ter plaatse van de maatvoeringsaanduiding gelden de weergegeven maten;
- c. voor een bestaande bedrijfswoning met bijbehorende bijgebouwen gelden de goothoogte, bouwhoogte en inhoudsmaten zoals die waren ten tijde van de inwerkingtreding van dit plan.

#### *5.2.3 Bouwwerken geen gebouwen zijnde*

Voor het bouwen van bouwwerken geen gebouwen zijnde gelden de navolgende regels:

- a. de bouwhoogte mag achter (het verlengde van) de naar de weg gekeerde bouwgrens maximaal 2 m bedragen; indien geplaatst vóór (het verlengde van) de naar de weg gekeerde bouwgrens mag de bouwhoogte maximaal 1 m bedragen;

- b. in afwijking van het bepaalde onder a, mag de bouwhoogte van:
  - 1. speeltoestellen bij een bedrijfswoning maximaal 6 m bedragen;
  - 2. verlichting en vlaggenmasten maximaal 10 m bedragen;
  - 3. antennes maximaal 15 m bedragen;
  - 4. reclamezuilen maximaal 6 meter bedragen;
  - 5. reclamemasten achter en tot maximaal 0,5 m vóór (het verlengde van) de naar de weg gekeerde bouwgrens maximaal de toegestane bouwhoogte als bedoeld in 5.2.2 onder b bedragen; indien meer dan 0,5 m vóór (het verlengde van) de naar de weg gekeerde bouwgrens geldt een maximale hoogte van 2 m, met dien verstande dat maximaal 1 reclamemast per bouwperceel is toegelaten;
- c. de oppervlakte van een overkapping mag maximaal 20 m<sup>2</sup> per bouwperceel bedragen.

### 5.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen, met inachtneming van het bepaalde in 5.2, nadere eisen stellen met betrekking tot:

- a. dakvormen, dakhellingen en nokrichtingen van bouwwerken;
- b. de bouw- en goothoogte van bouwwerken;
- c. de afmetingen van bouwwerken;
- d. het aantal en de situering van bouwwerken;
- e. het aantal en de situering van parkeerplaatsen op eigen terrein;

onder voorwaarde dat de nadere eisen niet op onevenredige wijze aan een doelmatig gebruik van gronden en bouwwerken in de weg staan.

### 5.4 Ontheffing van de bouwregels

#### 5.4.1 Bedrijfswoning

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in 5.1 onder e en het bepaalde in 5.2.2 onder c, voor de uitbreiding of verplaatsing van een bestaande bedrijfswoning en/of bijbehorende bijgebouwen, onder de voorwaarde dat:

- a. de bedrijfstechnische noodzaak voor de woning wordt aangetoond;
- b. hierdoor geen belemmeringen ontstaan in de bestaande bedrijfsvoering, dan wel in de ontwikkelingsmogelijkheden van de omringende bedrijven;
- c. de akoestische situatie tengevolge van het (spoor)wegverkeerslawaai en het industrielawaai zodanig is, dat een aanvaardbaar woonmilieu en leefmilieu in de bedrijfswoning kan worden gerealiseerd;
- d. de ruimtelijke uitwerking van de ontheffing aanvaardbaar is;
- e. ingeval van verplaatsing de bedrijfswoning op hetzelfde bouwperceel wordt (terug)gebouwd;
- f. de volgende bouwregels in acht worden genomen:
  - 1. de goothoogte mag maximaal 6 m bedragen;
  - 2. de bouwhoogte mag maximaal 10 m bedragen;
  - 3. voor bijgebouwen en overkappingen gelden de regels zoals bepaald in 14.2.3 onder a, c, d en e.

#### 5.4.2 Entreepartijen

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in 5.2.2 onder a voor het bouwen van entreepartijen buiten het bouwvlak, onder voorwaarden dat:

- a. de entreepartij wordt aangebouwd aan de voorgevel van het hoofdgebouw niet zijnde de bedrijfswoning;

- b. de overschrijding van de naar de weg gekeerde bouwgrens maximaal 3 m mag bedragen mits minimaal 5 m tussen de voorzijde van de entreepartij en de naar de weg gekeerde perceelsgrens onoverdekt/onoverbouwd blijft;
- c. de entreepartij maximaal 25% van de breedte van de voorgevel mag bedragen waaraan de entreepartij wordt aangebouwd;
- d. de ruimtelijk uitwerking van de ontheffing aanvaardbaar is;
- e. de logistieke afwikkeling op eigen terrein blijft plaats vinden.

#### 5.4.3 *Luifels*

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in 5.2.3 onder a voor het bevestigen van een luifel aan een hoofdgebouw, onder voorwaarden dat:

- a. de luifel wordt bevestigd aan de voorgevel en/of de zijgevel van het hoofdgebouw;
- b. de luifel maximaal 1,25 m uit de gevel van het hoofdgebouw mag steken;
- c. de breedte van de luifel niet meer dan de totale breedte van de gevel waaraan de luifel wordt bevestigd mag bedragen met aan weerszijden een overstek van 0,75 m;
- d. de ruimtelijke uitwerking van de ontheffing aanvaardbaar is;
- e. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken niet onevenredig worden aangetast;
- f. de logistieke afwikkeling op eigen terrein blijft plaats vinden.

### 5.5 **Specifieke gebruiksregels**

#### 5.5.1 *Vrij beroep en bedrijf of beroep aan huis*

De uitoefening van een vrij beroep of een bedrijf of beroep aan huis in een bedrijfswoning is toegestaan mits voldaan wordt aan de voorwaarden zoals gesteld in 14.5.1.

#### 5.5.2 *Parkeren*

Per bouwperceel dient te worden voorzien in voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein.

### 5.6 **Ontheffing van de gebruiksregels**

#### 5.6.1 *Bedrijfsactiviteiten*

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in 5.1 onder a voor het toestaan van een bedrijf met bijbehorende bedrijfsactiviteiten dat niet is vermeld in de als bijlage bijgevoegde "Staat van Bedrijfsactiviteiten", onder voorwaarden dat:

- a. de maximaal toelaatbare categorie ter plaatse niet wordt overschreden;
- b. het bedrijf met bijbehorende bedrijfsactiviteiten naar aard, omvang en hinder gelijk te stellen is met de op grond van de "Staat van Bedrijfsactiviteiten" toegelaten bedrijven en dat dit indien nodig middels een milieuhygiënisch onderzoek door de aanvrager is aangetoond;
- c. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken niet onevenredig worden aangetast.

#### 5.6.2 *Detailhandel in volumineuze goederen*

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in 5.1 onder b voor detailhandel in volumineuze goederen, onder voorwaarden dat:

- a. slechts detailhandel in volumineuze goederen in de vorm van auto's, boten, caravans landbouwmachines en aanverwant is toegestaan;
- b. de logistieke afwikkeling op eigen terrein plaatsvindt;

- c. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken niet onevenredig worden aangetast;
- d. de ruimtelijke uitwerking van de ontheffing aanvaardbaar is.

#### 5.6.3 Kantoren

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in 5.1 onder c voor het gebruik van maximaal 80% van het brutovloeroppervlak voor kantoren, onder voorwaarden dat:

- a. kantoor en bedrijfsruimte fysiek aan elkaar gekoppeld zijn;
- b. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken niet onevenredig worden aangetast;
- c. de ruimtelijke uitwerking van de ontheffing aanvaardbaar is.

### 5.7 Wijzigingsgebied I

#### 5.7.1 Centrum

Burgemeester en wethouders kunnen, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening, ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone - wijzigingsgebied I' de bestemming 'Bedrijventerrein' wijzigen in de bestemming 'Centrum' en de bestemming 'Tuin', onder voorwaarden dat:

- a. de bouw- en de gebruiksregels van de bestemming 'Centrum' en de bestemming 'Tuin' van overeenkomstige toepassing zijn met dien verstande dat uitsluitend de functies wonen, detailhandel, niet zijnde detailhandel in volumineuze en perifere goederen, commerciële dienstverlening en maatschappelijke voorzieningen zijn toegelaten;
- b. de functie detailhandel niet is toegestaan;
- c. de ruimtelijke uitwerking van de wijziging aanvaardbaar is;
- d. de uitvoerbaarheid van het wijzigingsplan gewaarborgd is.



## **Artikel 6 Centrum**

### **6.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Centrum' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. detailhandel, met dien verstande dat:
    1. ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel uitgesloten' de functie detailhandel niet is toegestaan;
    2. detailhandel in volumineuze goederen en perifere detailhandel niet zijn toegestaan;
  - b. (commerciële) dienstverlening;
  - c. maatschappelijke voorzieningen;
  - d. horeca in de vorm van een dagzaak;
  - e. horeca in de vorm van een cafe, discotheek/bar-dancing uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'horeca';
  - f. wonen;
  - g. groen- en nutsvoorzieningen;
- en daarbij behorende gebouwen, bouwwerken geen gebouwen zijnde en voorzieningen.

### **6.2 Bouwregels**

#### *6.2.1 Algemeen*

Op de in 6.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde ten dienste van de bestemming 'Centrum' worden gebouwd.

#### *6.2.2 Gebouwen en overkappingen*

Voor het bouwen van gebouwen en overkappingen gelden de navolgende regels:

- a. realisatie is uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak;
- b. ter plaatse van een maatvoeringsaanduiding gelden de weergegeven maten;
- c. het bouwen van bijgebouwen voor de voorgevellijn van het hoofdgebouw die op dan wel het dichtst bij de naar de weg gekeerde bouwgrens is gelegen, is niet toegestaan;
- d. voor bijgebouwen en overkappingen behorende bij een woning gelden de regels zoals bepaald in 14.2.3 onder a, c, d en e.

#### *6.2.3 Bouwwerken geen gebouwen zijnde*

Voor het bouwen van bouwwerken geen gebouwen zijnde gelden de navolgende regels:

- a. de bouwhoogte mag achter (het verlengde van) de naar de weg gekeerde bouwgrens maximaal 2 m bedragen; indien geplaatst vóór (het verlengde van) de naar de weg gekeerde bouwgrens mag de bouwhoogte maximaal 1 m bedragen;
- b. in afwijking van het bepaalde onder a, mag de bouwhoogte van:
  1. speeltoestellen maximaal 6 m bedragen;
  2. verlichting, vlaggenmasten en vergelijkbare bouwwerken maximaal 10 m bedragen;
  3. antennes maximaal 15 m bedragen;
- c. de oppervlakte van een overkapping mag maximaal 20 m<sup>2</sup> per bouwperceel bedragen.

### **6.3 Nadere eisen**

Burgemeester en wethouders kunnen, met inachtneming van het bepaalde in 6.2, nadere eisen stellen met betrekking tot:

- a. dakvormen, dakhellingen en nokrichtingen van bouwwerken;

- b. de bouw- en goothoogte van bouwwerken;
- c. de afmetingen van bouwwerken;
- d. het aantal en de situering van bouwwerken;
- e. het aantal en de situering van parkeerplaatsen op eigen terrein;

onder voorwaarde dat de nadere eisen niet op onevenredige wijze aan een doelmatig gebruik van gronden en bouwwerken in de weg staan.

## **6.4 Ontheffing van de bouwregels**

### *6.4.1 Entreepartijen*

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in 6.2.2 onder a voor het bouwen van entreepartijen buiten het bouwvlak, onder voorwaarden dat:

- a. de entreepartij wordt aangebouwd aan de voorgevel van het hoofdgebouw;
- b. de overschrijding van de naar de weg gekeerde bouwgrens maximaal 3 m mag bedragen mits minimaal 5 m tussen de voorzijde van de entreepartij en de naar de weg gekeerde perceelsgrens onoverdekt/onoverbouwd blijft;
- c. de entreepartij maximaal 25% van de breedte van de voorgevel mag bedragen waaraan de entreepartij wordt aangebouwd;
- d. de ruimtelijke uitwerking van de ontheffing aanvaardbaar is;
- e. de logistieke afwikkeling op eigen terrein blijft plaats vinden.

### *6.4.2 Luifels*

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in 6.2.3 onder a voor het bevestigen van een luifel aan een hoofdgebouw, onder voorwaarden dat:

- a. de luifel wordt bevestigd aan de voorgevel en/of de zijgevel van het hoofdgebouw;
- b. de luifel maximaal 1,25 m uit de gevel van het hoofdgebouw mag steken;
- c. de breedte van de luifel niet meer dan de totale breedte van de gevel waaraan de luifel wordt bevestigd mag bedragen met aan weerszijden een overstek van maximaal 0,75 m;
- d. de ruimtelijke uitwerking van de ontheffing aanvaardbaar is;
- e. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken niet onevenredig worden aangetast;
- f. de logistieke afwikkeling op eigen terrein blijft plaats vinden.

## **6.5 Specifieke gebruiksregels**

### *6.5.1 Vrij beroep en bedrijf of beroep aan huis*

De uitoefening van een vrij beroep of een bedrijf of beroep aan huis bij een woning is toegestaan mits voldaan wordt aan de voorwaarden zoals gesteld in 14.5.1.

## **6.6 Ontheffing van de gebruiksregels**

### *6.6.1 Galerie, atelier*

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in 6.1 ten behoeve van een galerie, een atelier of een daarmee naar aard en omvang vergelijkbare functie, onder voorwaarden dat:

- a. de ruimtelijk uitwerking van de ontheffing aanvaardbaar is;
- b. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken niet onevenredig worden aangetast.

## **Artikel 7 Detailhandel**

### **7.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Detailhandel' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. detailhandel, met dien verstande dat:
  1. detailhandel in volumineuze goederen en perifere detailhandel niet zijn toegestaan;
  2. ter plaatse van de aanduiding 'groothandel' uitsluitend een groothandel is toegestaan;
- b. dienstverlening, uitsluitend ondergeschikt aan de in sub a genoemde bestemming;
- c. één bedrijfswoning, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning';
- d. groen- en nutsvoorzieningen;

en daarbij behorende gebouwen, bouwwerken geen gebouwen zijnde en voorzieningen.

### **7.2 Bouwregels**

#### *7.2.1 Algemeen*

Op de in 7.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde ten dienste van de bestemming 'Detailhandel' worden gebouwd.

#### *7.2.2 Gebouwen en overkappingen*

Voor het bouwen van gebouwen en overkappingen gelden de navolgende regels:

- a. realisatie is uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak;
- b. ter plaatse van een maatvoeringsaanduiding gelden de weergegeven maten;
- c. het bouwen van bijgebouwen voor de voorgevellijn van het hoofdgebouw die op dan wel het dichtst bij de naar de weg gekeerde bouwgrens is gelegen, is niet toegestaan;
- d. de inhoud van een bedrijfswoning mag maximaal 550 m<sup>3</sup> bedragen;
- e. in afwijking van het bepaalde onder a zijn bijgebouwen behorende bij een bedrijfswoning ook buiten het bouwvlak toegelaten mits niet gebouwd achter de van de weg af gekeerde bouwgrens en het bepaalde onder f in acht wordt genomen;
- f. voor bijgebouwen en overkappingen behorende bij een bedrijfswoning gelden de regels zoals bepaald in 14.2.3 sub a, c, d en e.

#### *7.2.3 Bouwwerken geen gebouwen zijnde*

Voor het bouwen van bouwwerken geen gebouwen zijnde gelden de navolgende regels:

- a. de bouwhoogte mag achter (het verlengde van) de naar de weg gekeerde bouwgrens maximaal 2 m bedragen; indien geplaatst vóór (het verlengde van) de naar de weg gekeerde bouwgrens mag de bouwhoogte maximaal 1 m bedragen;
- b. in afwijking van het bepaalde in sub a, mag de bouwhoogte van:
  1. speeltoestellen maximaal 6 m bedragen;
  2. verlichting, vlaggenmasten maximaal 10 m bedragen;
  3. antennes maximaal 15 m bedragen;
- c. de oppervlakte van een overkapping mag maximaal 20 m<sup>2</sup> per bouwperceel bedragen.

### **7.3 Nadere eisen**

Burgemeester en wethouders kunnen, met inachtneming van het bepaalde in 7.2, op gronden met de bestemming 'Detailhandel' nadere eisen stellen met betrekking tot:

- a. dakvormen, dakhellingen en nokrichtingen van bouwwerken;
- b. de bouw- en goothoogte van bouwwerken;

- c. de afmetingen van bouwwerken;
- d. het aantal en de situering van bouwwerken;
- e. het aantal en de situering van parkeerplaatsen op eigen terrein;

onder voorwaarde dat de nadere eisen niet op onevenredige wijze aan een doelmatig gebruik van gronden en bouwwerken in de weg staan.

## **7.4 Ontheffing van de bouwregels**

### *7.4.1 Bedrijfswoning*

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in 7.1 sub d voor de bouw van een vrijstaande bedrijfswoning, onder voorwaarden dat:

- a. de bedrijfseconomische noodzaak hiertoe door de aanvrager wordt aangetoond;
- b. per instelling maximaal 1 bedrijfswoning is toegestaan;
- c. hierdoor geen belemmeringen ontstaan in de bestaande bedrijfsvoering dan wel in de ontwikkelingsmogelijkheden van de omringende bedrijven;
- d. de akoestische situatie tengevolge van het (spoor)wegverkeerslawaai en het industrielawaai zodanig is dat een aanvaardbaar woonmilieu en leefmilieu in de bedrijfswoning kan worden gerealiseerd;
- e. de ruimtelijke uitwerking van de ontheffing aanvaardbaar is;
- f. de logistieke afwikkeling op eigen terrein blijft plaatsvinden;
- g. de bouwregels in 7.2.2 in acht genomen worden.

### *7.4.2 Gebouwen en overkappingen*

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in 7.2.2 sub a voor het bouwen van gebouwen en overkappingen buiten het bouwvlak, onder voorwaarden dat:

- a. het bouwperceel aan de zijde waar de bouwgrens wordt overschreden grenst aan openbaar gebied, waarop een groen-, natuur-, water-, verkeers- of daarmee vergelijkbare bestemming rust;
- b. de afstand tot het in sub a genoemde gebied minimaal 2 m bedraagt;
- c. de naar de weg gekeerde bouwgrens niet wordt overschreden;
- d. de ruimtelijke uitwerking van de ontheffing aanvaardbaar is;
- e. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken niet onevenredig worden aangetast;
- f. de logistieke afwikkeling op eigen terrein blijft plaatsvinden;
- g. het parkeren door gebruikers en bezoekers op eigen terrein gewaarborgd is;
- h. de bouwregels in 7.2.2 in acht worden genomen.

### *7.4.3 Luifels*

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in 7.2.3 sub a voor het bevestigen van een luifel aan een hoofdgebouw, onder voorwaarden dat:

- a. de luifel wordt bevestigd aan de voorgevel en/of de zijgevel van het hoofdgebouw;
- b. de luifel maximaal 1,25 m uit de gevel van het hoofdgebouw mag steken;
- c. de breedte van de luifel niet meer dan de totale breedte van de gevel waaraan de luifel wordt bevestigd mag bedragen met aan weerszijden een overstek van maximaal 0,75 m;
- d. de ruimtelijke uitwerking van de ontheffing aanvaardbaar is;
- e. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken niet onevenredig worden aangetast;
- f. de logistieke afwikkeling op eigen terrein blijft plaatsvinden.

## **7.5 Specifieke gebruiksregels**

### *7.5.1 Vrij beroep en bedrijf of beroep aan huis*

De uitoefening van een vrij beroep en/of een bedrijf of beroep aan huis bij een bedrijfswoning is toegestaan mits voldaan wordt aan de voorwaarden zoals gesteld in 14.5.1.

## **7.6 Ontheffing van de gebruiksregels**

### *7.6.1 Galerie, atelier*

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in 7.1 ten behoeve van een galerie, een atelier of een daarmee naar aard en omvang vergelijkbare te stellen functie, onder voorwaarden dat:

- a. de ruimtelijke uitwerking van de ontheffing aanvaardbaar is;
- b. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken niet onevenredig worden aangetast.

## **7.7 Wijzigingsbevoegdheid**

### *7.7.1 Wonen*

Burgemeester en wethouders kunnen, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening, de bestemming 'Detailhandel' wijzigen in de bestemming 'Wonen' en in de bestemming 'Tuin', onder voorwaarden dat:

- a. de bestemming 'Detailhandel' uitsluitend indien op het bouwperceel een bedrijfswoning aanwezig is in de bestemming 'Wonen' en/of de bestemming 'Tuin' mag worden gewijzigd;
- b. het totale aantal woningen op het bouwperceel niet mag toenemen;
- c. de bouw- en de gebruiksregels van de bestemming 'Wonen' en/of de bestemming 'Tuin' van overeenkomstige toepassing zijn;
- d. de ruimtelijke uitwerking van de wijziging aanvaardbaar is;
- e. de uitvoerbaarheid van het wijzigingsplan gewaarborgd is.

## **Artikel 9    Kantoor**

### **9.1    Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Kantoor' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. kantoren;
- b. horeca, uitsluitend in de vorm van een bedrijfsrestaurant/kantine en ondergeschikt aan de onder a genoemde bestemming;
- c. één bedrijfswoning, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning';
- d. nutsvoorzieningen;

en daarbij behorende gebouwen, bouwwerken geen gebouwen zijnde en voorzieningen.

### **9.2    Bouwregels**

#### *9.2.1    Algemeen*

Op de in 9.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde ten dienste van de bestemming 'Kantoor' worden gebouwd.

#### *9.2.2    Gebouwen en overkappingen*

Voor het bouwen van gebouwen en overkappingen gelden de navolgende regels:

- a. realisatie is uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak;
- b. ter plaatse van een maatvoeringsaanduiding gelden de weergegeven maten;
- c. de inhoud van een bedrijfswoning mag maximaal 550 m<sup>3</sup> bedragen;
- d. de gezamenlijke oppervlakte van bijgebouwen en overkappingen bij een bedrijfswoning mag maximaal 100 m<sup>2</sup> bedragen;
- e. voor bijgebouwen en overkappingen behorende bij een bedrijfswoning gelden de regels zoals bepaald in 14.2.3 onder a, c, d en e.

#### *9.2.3    Bouwwerken geen gebouwen zijnde*

Voor het bouwen van bouwwerken geen gebouwen zijnde gelden de navolgende regels:

- a. de bouwhoogte mag achter (het verlengde van) de naar de weg gekeerde bouwgrens maximaal 2 m bedragen; indien geplaatst vóór (het verlengde van) de naar de weg gekeerde bouwgrens mag de bouwhoogte maximaal 1 m bedragen;
- b. in afwijking van het bepaalde onder a, mag de bouwhoogte van:
  1. verlichting, vlaggenmasten en vergelijkbare bouwwerken maximaal 10 m bedragen;
  2. antennes maximaal 15 m bedragen;
- c. de oppervlakte per bouwperceel mag maximaal 20 m<sup>2</sup> bedragen.

### **9.3    Nadere eisen**

Burgemeester en wethouders kunnen, met inachtneming van het bepaalde in 9.2, nadere eisen stellen met betrekking tot:

- a. dakvormen, dakhellingen en nokrichtingen van bouwwerken;
- b. de bouw- en goothoogte van bouwwerken;
- c. de afmetingen van bouwwerken;
- d. het aantal en de situering van bouwwerken;
- e. het aantal en de situering van parkeerplaatsen op eigen terrein;

onder voorwaarde dat de nadere eisen niet op onevenredige wijze aan een doelmatig gebruik van gronden en bouwwerken in de weg staan.

## **9.4 Ontheffing van de bouwregels**

### *9.4.1 Bedrijfswoning*

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in 9.1 onder c voor de bouw van een bedrijfswoning, onder voorwaarden dat:

- a. de bedrijfseconomische noodzaak hiertoe door de aanvrager wordt aangetoond;
- b. per instelling/bedrijf maximaal 1 bedrijfswoning is toegestaan;
- c. hierdoor geen belemmeringen ontstaan in de bestaande bedrijfsvoering dan wel in de ontwikkelingsmogelijkheden van de omringende bedrijven;
- d. de akoestische situatie tengevolge van het (spoor)wegverkeerslawaai en het industrielawaai zodanig is dat een aanvaardbaar woonmilieu en leefmilieu in de bedrijfswoning kan worden gerealiseerd;
- e. de ruimtelijke uitwerking van de ontheffing aanvaardbaar is;
- f. de logistieke afwikkeling op eigen terrein blijft plaatsvinden;
- g. de bouwregels in 9.2.2 in acht genomen worden.

### *9.4.2 Entreepartijen*

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in 9.2.2 onder a voor het bouwen van entreepartijen buiten het bouwvlak, onder voorwaarden dat:

- a. de entreepartij wordt aangebouwd aan de voorgevel van het hoofdgebouw, niet zijnde de bedrijfswoning;
- b. de overschrijding van de naar de weg gekeerde bouwgrens maximaal 3 m mag bedragen mits minimaal 5 m tussen de voorzijde van de entreepartij en de naar de weg gekeerde perceelsgrens onoverdekt/onoverbouwd blijft;
- c. de entreepartij maximaal 25% van de breedte van de voorgevel mag bedragen waaraan de entreepartij wordt aangebouwd;
- d. de ruimtelijke uitwerking van de ontheffing aanvaardbaar is;
- e. de logistieke afwikkeling op eigen terrein blijft plaats vinden.

### *9.4.3 Luifels*

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in 9.2.3 onder a voor het bevestigen van een luifel aan een hoofdgebouw, onder voorwaarden dat:

- a. de luifel wordt bevestigd aan de voorgevel en/of de zijgevel van het hoofdgebouw;
- b. de luifel maximaal 1,25 m uit de gevel van het hoofdgebouw mag steken;
- c. de breedte van de luifel niet meer dan de totale breedte van de gevel waaraan de luifel wordt bevestigd mag bedragen met aan weerszijden een overstek van maximaal 0,75 m;
- d. de ruimtelijke uitwerking van de ontheffing aanvaardbaar is;
- e. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken niet onevenredig worden aangetast;
- f. de logistieke afwikkeling op eigen terrein blijft plaatsvinden.

## **Artikel 10 Maatschappelijk**

### **10.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Maatschappelijk' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. maatschappelijke voorzieningen met dien verstande dat:
    1. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'begraafplaats' een begraafplaats is toegestaan;
    2. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'verenigingsleven' een paardrijvereniging en een scouting zijn toegestaan;
  - b. kantoor, voor maximaal 50% van de brutovloeroppervlakte van de onder a genoemde bestemming;
  - c. detailhandel, uitsluitend ten dienste van en ondergeschikt aan de onder a genoemde bestemming;
  - d. horeca, uitsluitend in de vorm van een bedrijfsrestaurant/kantine en ondergeschikt aan de onder a genoemde bestemming;
  - e. één bedrijfswoning, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning';
  - f. wonen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'wonen' en ondergeschikt aan de onder a genoemde bestemming;
  - g. groen- en nutsvoorzieningen;
- en daarbij behorende gebouwen, bouwwerken geen gebouwen zijnde en voorzieningen.

### **10.2 Bouwregels**

#### *10.2.1 Algemeen*

Op de in 10.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde ten dienste van de bestemming 'Maatschappelijk' worden gebouwd.

#### *10.2.2 Gebouwen en overkappingen*

Voor het bouwen van gebouwen en overkappingen gelden de navolgende regels:

- a. realisatie is uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak;
- b. ter plaatse van een maatvoeringsaanduiding gelden de weergegeven maten;
- c. het bouwen van bijgebouwen voor de voorgevellijn van het hoofdgebouw die op dan wel het dichtst bij de naar de weg gekeerde bouwgrens is gelegen, is niet toegestaan;
- d. de inhoud van een bedrijfswoning mag maximaal 550 m<sup>3</sup> bedragen;
- e. in afwijking van het bepaalde onder a zijn bijgebouwen behorende bij een bedrijfswoning ook buiten het bouwvlak toegelaten mits niet gebouwd achter de van de weg af gekeerde bouwgrens en mits het bepaalde onder f in acht wordt genomen;
- f. voor bijgebouwen behorende bij een bedrijfswoning gelden de bepalingen zoals vermeld in 14.2.3 onder a, c, d en e.

#### *10.2.3 Bouwwerken geen gebouwen zijnde*

Voor het bouwen van bouwwerken geen gebouwen zijnde gelden de navolgende regels:

- a. de bouwhoogte mag achter (het verlengde van) de naar de weg gekeerde bouwgrens maximaal 2 m bedragen; indien geplaatst vóór (het verlengde van) de naar de weg gekeerde bouwgrens mag de bouwhoogte maximaal 1 m bedragen;
- b. in afwijking van het bepaalde onder a, mag de bouwhoogte van:
  1. speeltoestellen maximaal 6 m bedragen;
  2. verlichting, vlaggenmasten en vergelijkbare bouwwerken maximaal 10 m bedragen;
  3. antennes maximaal 15 m bedragen;



- c. de oppervlakte per bouwperceel zijnde mag maximaal 20 m<sup>2</sup> bedragen.

### **10.3 Nadere eisen**

Burgemeester en wethouders kunnen, met inachtneming van het bepaalde in 10.2, nadere eisen stellen met betrekking tot:

- a. dakvormen, dakhellingen en nokrichtingen van bouwwerken;
- b. de bouw- en goothoogte van bouwwerken;
- c. de afmetingen van bouwwerken;
- d. het aantal en de situering van bouwwerken;
- e. het aantal en de situering van parkeerplaatsen op eigen terrein;

onder voorwaarde dat de nadere eisen niet op onevenredige wijze aan een doelmatig gebruik van gronden en bouwwerken in de weg staan.

### **10.4 Ontheffing van de bouwregels**

#### *10.4.1 Bedrijfswoningen*

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in 10.1 onder e voor de bouw van een bedrijfswoning, onder voorwaarden dat:

- a. de bedrijfseconomische noodzaak hiertoe door de aanvrager wordt aangetoond;
- b. per instelling/bedrijf maximaal 1 bedrijfswoning is toegestaan;
- c. hierdoor geen belemmeringen ontstaan in de bestaande bedrijfsvoering dan wel in de ontwikkelingsmogelijkheden van de omringende bedrijven;
- d. de akoestische situatie tengevolge van het (spoor)wegverkeerslawaai en het industrielawaai zodanig is dat een aanvaardbaar woonmilieu en leefmilieu in de bedrijfswoning kan worden gerealiseerd;
- e. de logistieke afwikkeling op eigen terrein blijft plaatsvinden;
- f. de bouwregels in 10.2.2 in acht genomen worden.

#### *10.4.2 Entreepartijen*

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in 10.2.2 onder a voor het bouwen van entreepartijen buiten het bouwvlak, onder voorwaarden dat:

- a. de entreepartij wordt aangebouwd aan de voorgevel van het hoofdgebouw, niet zijnde de bedrijfswoning;
- b. de overschrijding van de naar de weg gekeerde bouwgrens maximaal 3 m mag bedragen mits minimaal 5 m tussen de voorgevel van de entreepartij en de naar de weg gekeerde perceelsgrens onoverdekt/onoverbouwd blijft;
- c. de entreepartij maximaal 25% van de breedte van de voorgevel mag bedragen waaraan de entreepartij wordt aangebouwd;
- d. de ruimtelijke uitwerking van de ontheffing aanvaardbaar is;
- e. de logistieke afwikkeling op eigen terrein blijft plaats vinden.

#### *10.4.3 Hoogte*

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in 10.2.2 onder b voor het afwijken van de maximaal toegestane goothoogte en/of bouwhoogte, onder voorwaarden dat:

- a. de ontheffing uitsluitend verleend mag worden ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - hoogte';
- b. de ruimtelijke uitwerking van de ontheffing aanvaardbaar is;

- c. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken niet onevenredig worden aangetast;
- d. de goothoogte na ontheffing maximaal 9 m mag bedragen;
- e. de bouwhoogte na ontheffing maximaal 12 m mag bedragen.

#### *10.4.4 Luifels*

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in 10.2.3 onder a voor het bevestigen van een luifel aan een hoofdgebouw, onder voorwaarden dat:

- a. de luifel wordt bevestigd aan de voorgevel en/of de zijgevel van het hoofdgebouw;
- b. de luifel maximaal 1,25 m uit de gevel van het hoofdgebouw mag steken;
- c. de breedte van de luifel niet meer dan de totale breedte van de gevel waaraan de luifel wordt bevestigd mag bedragen met aan weerszijden een overstek van maximaal 0,75 m;
- d. de ruimtelijke uitwerking van de ontheffing aanvaardbaar is;
- e. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken niet onevenredig worden aangetast;
- f. de logistieke afwikkeling op eigen terrein blijft plaatsvinden.

### **10.5 Specifieke gebruiksregels**

#### *10.5.1 Vrij beroep of bedrijf of beroep aan huis*

De uitoefening van een vrij beroep of een bedrijf of beroep aan huis in een bedrijfswoning is toegestaan mits voldaan wordt aan de voorwaarden zoals gesteld in 14.5.1.

### **10.6 Ontheffing van de gebruiksregels**

#### *10.6.1 Wonen*

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in 10.1 voor het gebruik van gronden en opstellen ten behoeve van wonen, onder voorwaarden dat:

- a. de ontheffing uitsluitend verleend mag worden ter plaatse van de aanduiding 'wonen';
- b. de woning uitsluitend gerealiseerd mag worden in het hoofdgebouw;
- c. per aanduiding maximaal 1 woning is toegestaan;
- d. voor bijgebouwen behorende bij de woning de bepalingen gelden zoals vermeld in 14.2.3 onder a, c, d en e;
- e. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken niet onevenredig worden aangetast;
- f. de ruimtelijke uitwerking van de ontheffing aanvaardbaar is.

#### *10.6.2 Kantoor*

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in lid 10.1 sub b voor het gebruik van maximaal 100% van de bruto vloeroppervlakte voor kantoor, onder voorwaarden dat:

- a. parkeren op eigen terrein plaatsvindt;
- b. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken niet onevenredig worden aangetast;
- c. de ruimtelijke uitwerking van de ontheffing aanvaardbaar is.

## **10.7 Wijzigingsbevoegdheid**

### *10.7.1 Wijzigingsgebied 1*

Burgemeester en wethouders kunnen, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening, ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone - wijzigingsgebied 1' wijzigen in de bestemming 'Verkeer' en/of de bestemming 'Tuin', onder voorwaarden dat:

- a. van deze wijzigingsbevoegdheid uitsluitend gebruik mag worden gemaakt indien het gehele wijzigingsgebied in een keer wordt gewijzigd;
- b. de bouw- en de gebruiksregels van de bestemming 'Verkeer' en/of de bestemming 'Tuin' van overeenkomstige toepassing zijn;
- c. de wijziging passend is binnen de bestaande ruimtelijk structuur;
- d. de uitvoerbaarheid van het wijzigingsplan gewaarborgd is.

### *10.7.2 Wijzigingsgebied 2*

Burgemeester en wethouders kunnen, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening, ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone - wijzigingsgebied 2' de bestemming 'Maatschappelijk' wijzigen in de bestemming 'Wonen', de bestemming 'Verkeer' en/of in de bestemming 'Tuin', onder voorwaarden dat:

- a. van deze wijzigingsbevoegdheid uitsluitend gebruik mag worden gemaakt indien het gehele wijzigingsgebied in een keer wordt gewijzigd;
- b. de bouw- en de gebruiksregels van de bestemming 'Wonen', de bestemming 'Verkeer' en/of de bestemming 'Tuin' van overeenkomstige toepassing zijn;
- c. de ruimtelijke uitwerking van de wijziging aanvaardbaar is;
- d. de uitvoerbaarheid van het wijzigingsplan gewaarborgd is.

## **Artikel 14 Wonen**

### **14.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen, in de vorm van:
    1. vrijstaande woning, ter plaatse van de aanduiding 'vrijstaand';
    2. twee-onder-een-kap woning, ter plaatse van de aanduiding 'twee aan een';
    3. aaneengebouwde woningen, ter plaatse van de aanduiding 'aaneengebouwd';
    4. gestapelde woningen, ter plaatse van de aanduiding 'gestapeld';
    5. woonwagen, ter plaatse van de aanduiding 'woonwagenstandplaats';
  - b. autoboxen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen-ax';
  - c. een glas- en schildersbedrijf naast de onder a genoemde bestemming en uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'glas- en schildersbedrijf';
  - d. tuinen en erven;
  - e. nutsvoorzieningen;
- en daarbij behorende gebouwen, bouwwerken geen gebouwen zijnde en voorzieningen.

### **14.2 Bouwregels**

#### *14.2.1 Algemeen*

Op de in 14.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde, ten dienste van de bestemming 'Wonen' worden gebouwd.

#### *14.2.2 Hoofdgebouwen*

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de navolgende regels:

- a. het hoofdgebouw dient binnen het bouwvlak te worden geplaatst;
- b. ter plaatse van een maatvoeringsaanduiding gelden de weergegeven maten;
- c. de bouwhoogte van een woonwagen ter plaatse van de aanduiding 'woonwagenstandplaats' mag maximaal 5 m bedragen;
- d. bij (vervangende) nieuwbouw van woningen van een type als bedoeld in 14.1 onder a, nummers 1 t/m 3, moet de voorgevelbreedte van een woning minimaal 6 m bedragen;

#### *14.2.3 Bijgebouwen en overkappingen*

Voor het bouwen van bijgebouwen en overkappingen gelden de navolgende regels:

- a. de gezamenlijke oppervlakte van bijgebouwen en overkappingen buiten het bouwvlak mag maximaal 100 m<sup>2</sup> per woning bedragen, mits het bebouwingspercentage van het bouwperceelsgedeelte buiten het bouwvlak, achter de van de weg afgekeerde bouwgrens, niet meer dan 50 % bedraagt;
- b. indien de bouw mogelijkheden voor het hoofdgebouw in het bouwvlak niet volledig zijn benut, mogen deze worden gebruikt voor de realisatie van bijgebouwen, zonder dat dit ten koste gaat van de onder sub a genoemde oppervlaktenorm;
- c. bijgebouwen en overkappingen mogen uitsluitend vanaf 3 m achter (het verlengde van) de voorgevel van de woning worden gebouwd;
- d. de goothoogte mag maximaal 3 m bedragen; indien wordt aangebouwd aan een woning, geldt de hoogte van de bovenkant van de vloer van de eerste verdieping van die woning, vermeerderd met 0,30 m;
- e. de bouwhoogte mag maximaal 6 m bedragen

- f. in geval van een bijgebouw met een lessenaarsdak waarvan de bouwhoogte meer dan 3 meter bedraagt, moet de afstand van de zijde waar de bouwhoogte wordt gemeten tot de perceelsgrens minimaal de breedte van het bijgebouw bedragen.

#### *14.2.4 Bouwwerken geen gebouwen zijnde*

Voor het bouwen van bouwwerken geen gebouwen zijnde gelden de navolgende regels:

- a. de bouwhoogte mag maximaal 2 m bedragen;
- b. in afwijking van het bepaalde onder a, mag de bouwhoogte van:
  - 1. speeltoestellen maximaal 6 m bedragen;
  - 2. verlichting, vlaggenmasten en vergelijkbare bouwwerken maximaal 10 m bedragen;
  - 3. antennes maximaal 15 m bedragen;
- c. de oppervlakte per bouwwerk geen gebouw zijnde mag maximaal 20 m<sup>2</sup> bedragen.

#### *14.2.5 Autoboxen*

Voor het bouwen van autoboxen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen-ax' geldt dat uitsluitend autoboxen met een maximale oppervlakte van 25 m<sup>2</sup> en een maximum bouwhoogte van 3 meter zijn toegestaan.

### **14.3 Nadere eisen**

Burgemeester en wethouders kunnen, met inachtneming van het bepaalde in 14.2 nadere eisen stellen met betrekking tot:

- a. dakvormen, dakhellingen en nokrichtingen van bouwwerken;
- b. de bouw- en goothoogte van bouwwerken;
- c. de afmetingen van bouwwerken;
- d. het aantal en de situering van bouwwerken;
- e. het aantal en de situering van parkeerplaatsen op eigen terrein;

onder voorwaarde dat de nadere eisen niet op onevenredige wijze aan een doelmatig gebruik van gronden en bouwwerken in de weg staan.

### **14.4 Ontheffing van de bouwregels**

#### *14.4.1 Bouwen buiten het bouwvlak*

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in 14.2.2 onder a voor het (gedeeltelijk) bouwen van een hoofdgebouw buiten het bouwvlak, tot minimaal 2 m uit de zijdelingse perceelsgrens, onder voorwaarden dat:

- a. het bouwperceel aan de zijde en ter hoogte van het (geplande) hoofdgebouw grenst aan (openbaar) gebied waarop een groen-, natuur-, water-, verkeers- of daarmee vergelijkbare bestemming rust;
- b. de ruimtelijke uitwerking van de ontheffing aanvaardbaar is;
- c. het parkeren door gebruikers en bezoekers op eigen terrein gewaarborgd is;
- d. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en eventuele bouwwerken niet onevenredig worden aangetast;
- e. de weergegeven aanduidingen in acht worden genomen.

#### 14.4.2 Voorgevelbreedte

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in 14.2.2 onder c voor het versmallen van de voorgevel tot minimaal 5,4 m, onder voorwaarden dat de bouwkundige situatie daar aanleiding toe geeft en de in 14.2.2 onder c voorgeschreven regel onredelijk is.

#### 14.4.3 Overkappingen

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in 14.2.3 onder c voor de bouw van een overkapping naast of vóór de woning, onder voorwaarden dat:

- a. de oppervlakte maximaal 20 m<sup>2</sup> mag bedragen;
- b. de oppervlakte eenmalig niet meetelt met de in 14.2.3 onder a genoemde oppervlakenorm;
- c. het bouwperceelgedeelte waar de overkapping wordt gebouwd voor maximaal 50 % wordt bebouwd;
- d. de bouwhoogte maximaal 3 m mag bedragen; indien wordt aangebouwd aan een bijgebouw geldt de goothoogte van dat bijgebouw als maximale bouwhoogte;
- e. de overkapping aan maximaal drie zijden is gesloten met wanden van een bestaand gebouw of een ander bouwwerk geen gebouw zijnde, zoals een erfafscheiding.

#### 14.4.4 Erkers/toegangspartijen

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in 14.2.3 onder c voor het uitbreiden van de woning aan de voorzijde met een erker of een toegangspartij, onder voorwaarden dat:

- a. de bouwhoogte maximaal 3 m mag bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte niet hoger mag worden dan de hoogte van de bovenkant van de vloer van de eerste verdieping van de woning, vermeerderd met 0,30 m;
- b. de breedte maximaal 50 % van de breedte van de voorgevel van de woning mag bedragen;
- c. de diepte maximaal 1,5 m mag bedragen.

### 14.5 Specifieke gebruiksregels

#### 14.5.1 Aan huis gebonden bedrijven en/of beroepen

Een als zodanig bestemde woning, inclusief eventueel aanwezige aangebouwde bijgebouwen, mag mede worden gebruikt voor de uitoefening van een aan huis gebonden bedrijf of beroep, onder voorwaarden dat:

- a. het medegebruik van ondergeschikte betekenis is en de woonfunctie in ruimtelijke en visuele zin primair blijft;
- b. niet meer dan 50 m<sup>2</sup> mag worden gebruikt ten dienste van het aan huis gebonden bedrijf of beroep; ingeval van een zogenaamd vrij beroep geldt geen oppervlakenorm en mag maximaal 40 % worden benut van de totale vloeroppervlakte van de woning inclusief aangebouwde bijgebouwen, die voor woondoelinden mogen worden gebruikt, met uitzondering ter plaatse van de aanduiding 'glas- en schildersbedrijf' daar geldt de bestaande oppervlak als oppervlakenorm;
- c. het medegebruik van aangebouwde bijgebouwen beperkt blijft tot maximaal 3 m achter de van de van de weg afgekeerde bouwgrens en de afstand tussen de als zodanig gebruikte ruimte en de achterste perceelsgrens minimaal 8 m bedraagt met uitzondering ter plaatse van de aanduiding 'glas- en schildersbedrijf' daar geldt de bestaande afstand van het bedrijf tot de achterste perceelsgrens;

- d. de woning moet blijven voldoen aan het bepaalde in het Bouwbesluit en de bouwverordening van de gemeente Doetinchem;
- e. degene die het aan huis gebonden bedrijf of beroep uitoefent ook de bewoner van de woning moet zijn;
- f. slechts bedrijven of beroepen aan huis toelaatbaar zijn, die behoren tot de categorieën 1 en 2 van de als bijlage bijgevoegde "Staat van bedrijfsactiviteiten bij de bestemming Wonen", dan wel beroepen of bedrijven aan huis die naar aard, omvang en hinder gelijk te stellen zijn met de in deze categorieën genoemde bedrijven en beroepen;
- g. geen onevenredige verstoring van de voorzieningenstructuur mag plaatsvinden;
- h. geen detailhandel mag plaatsvinden, behoudens een beperkte verkoop (als ondergeschikte nevenactiviteit) van producten die ter plaatse zijn vervaardigd, dan wel direct verband houden met het bedrijf of beroep aan huis;
- i. het medegebruik geen nadelige invloed mag hebben op de verkeersafwikkeling, casu quo niet onevenredig veel extra verkeer mag worden aangetrokken;
- j. het medegebruik geen nadelige invloed mag hebben op de parkeerbalans, casu quo primair op eigen terrein moet worden geparkeerd door gebruiker en bezoekers;
- k. alleen onverlichte reclame-uitingen met een oppervlakte kleiner dan 0,5 m<sup>2</sup> zijn toegestaan, waarvan de langste zijde minder dan 1 m moet bedragen;
- l. geen sprake mag zijn van werkzaamheden, activiteiten en/of opslag in de open lucht ten behoeve van de uitoefening van het aan huis gebonden beroep of bedrijf, tenzij bij wet anders is voorgeschreven;
- m. vrijstaande bijgebouwen niet mogen worden gebruikt voor de uitoefening van het aan huis gebonden beroep of bedrijf.

#### *14.5.2 Aangebouwde bijgebouwen*

Aan de woning gebouwde bijgebouwen mogen tot maximaal 3 m achter (het verlengde van) de van de weg afgekeerde bouwgrens worden gebruikt ten behoeve van de uitbreiding van de woonfunctie, onder voorwaarde dat de afstand tussen een aangebouwd bijgebouw en de achterste perceelsgrens minimaal 8 m bedraagt. De laatstgenoemde afstandsnorm geldt niet voor aangebouwde bijgebouwen binnen het bouwvlak met een woonfunctie.

#### *14.5.3 Vrijstaande bijgebouwen*

Het gebruik van vrijstaande bijgebouwen voor bewoning is niet toegestaan.

### **14.6 Ontheffing van de specifieke gebruiksregels**

#### *14.6.1 Centrum*

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in 14.1 voor het gebruik van de woning ten behoeve van centrumfuncties ter plaatse van de aanduiding 'centrum', onder voorwaarden dat:

- a. uitsluitend detailhandel, niet zijnde detailhandel in volumineuze en perifere goederen, commerciële dienstverlening en maatschappelijke voorzieningen zijn toegelaten;
- b. de gebruiksmogelijkheden van de bebouwing ten behoeve van wonen niet onevenredig mogen worden aangetast;
- c. de ontheffing ruimtelijk aanvaardbaar moet zijn;
- d. de gebruiksmogelijkheden van de aan het bouwperceel aangrenzende gronden en bouwwerken niet onevenredig worden aangetast.

#### 14.6.2 Detailhandel/bedrijf

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in 14.1 voor het gebruik van de woning ten behoeve van detailhandel en/of een bedrijf of beroep ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel' en/of 'bedrijf', onder voorwaarden dat:

- a. uitsluitend detailhandel, niet zijnde detailhandel in volumineuze en perifere goederen, is toegelaten;
- b. slechts een bedrijf of beroep toelaatbaar is, dat behoort tot de categorieën 1 en 2 van de als bijlage bijgevoegde Staat van bedrijfsactiviteiten bij de bestemming Wonen dan wel bedrijven of beroepen aan huis die naar aard, omvang en hinder gelijk te stellen zijn met de in deze categorieën genoemde bedrijven en beroepen;
- c. de gebruiksmogelijkheden van de bebouwing en het gebruik en behoefte van wonen niet onevenredig mogen worden aangetast;
- d. de ontheffing ruimtelijke aanvaardbaar moet zijn;
- e. de gebruiksmogelijkheden van de aan het bouwperceel aangrenzende gronden en bouwwerken niet onevenredig worden aangetast.

#### 14.6.3 Aangebouwde bijgebouwen

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in 14.5.1 onder c voor het gebruik van een aangebouwd bijgebouw voor een aan huis gebonden beroep (vrij beroep inbegrepen) of bedrijf en van het bepaalde in 14.5.2 voor het gebruik van een aangebouwd bijgebouw ten behoeve van de uitbreiding van de woonfunctie tot een afstand van minimaal 3 m tussen het aangebouwde bijgebouw en de van de weg afgekeerde perceelsgrens, onder voorwaarden dat:

- a. het bouwperceel aan de achterzijde en ter hoogte van de (geplande) aanbouw grenst aan (openbaar) gebied waarop een groen-, natuur-, water-, verkeers- of daarmee vergelijkbare bestemming rust;
- b. de ruimtelijke uitwerking van de ontheffing aanvaardbaar is;
- c. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en eventuele bouwwerken niet onevenredig worden aangetast.

#### 14.6.4 Vrijstaande bijgebouwen

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in 14.5.3 voor het gebruik van een vrijstaand bijgebouw voor de woonfunctie ten behoeve van mantelzorg, onder voorwaarden dat:

- a. er een familiale relatie bestaat tussen de hoofdbewoners van het hoofdgebouw en de gebruiker van het vrijstaande bijgebouw;
- b. geen zelfstandige woonruimte ontstaat;
- c. de afstand tussen het vrijstaande bijgebouw en het hoofdgebouw maximaal 5 m mag bedragen;
- d. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en eventuele bouwwerken niet onevenredig worden aangetast;
- e. de bouwregels in 14.2.3 van overeenkomstige toepassing zijn.

### 14.7 Wijzigingsbevoegdheid

#### 14.7.1 Wijzigingsgebied I

Burgemeester en wethouders kunnen, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening, de bestemming 'Wonen' ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone - wijzigingsgebied I' wijzigen in:



1. de bestemming 'Verkeer' en/of de bestemming Tuin;
2. de woonvorm 'vrijstaand' wijzigen in de woonvorm 'twee aan een', 'aaneengebouwd' en/of 'gestapeld';

onder voorwaarden dat:

- a. van deze wijzigingsbevoegdheid uitsluitend gebruik mag worden gemaakt indien het gehele wijzigingsgebied in een keer wordt gewijzigd;
- b. de bouw- en de gebruiksregels van de bestemming 'Wonen' en/of de bestemming 'Verkeer' en/of de bestemming 'Tuin' van overeenkomstige toepassing zijn;
- c. de ruimtelijke uitwerking van de wijziging aanvaardbaar is;
- d. de uitvoerbaarheid van het wijzigingsplan gewaarborgd is.

#### *14.7.2 Wijzigingsgebied 2*

Burgemeester en wethouders kunnen, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening, ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone - wijzigingsgebied 2' de bestemming 'Wonen' wijzigen in de bestemming 'Centrum' en/of de bestemming 'Verkeer', onder voorwaarden dat:

- a. van deze wijzigingsbevoegdheid uitsluitend gebruik mag worden gemaakt indien het gehele wijzigingsgebied in een keer wordt gewijzigd;
- b. de bouw- en de gebruiksregels van de bestemming 'Centrum' en/of de bestemming 'Verkeer' van overeenkomstige toepassing zijn;
- c. de ruimtelijke uitwerking van de wijziging aanvaardbaar is;
- d. de uitvoerbaarheid van het wijzigingsplan moet zijn gewaarborgd.