

# **Woningbouw De Gracht**

## Inhoudsopgave

|                    |  |           |
|--------------------|--|-----------|
| <b>Regels</b>      |  | <b>3</b>  |
| <b>Hoofdstuk 1</b> | <b>Inleidende regels</b>                     | <b>4</b>  |
| Artikel 1          | Begrippen                                    | 4         |
| Artikel 2          | Wijze van meten                              | 10        |
| <b>Hoofdstuk 2</b> | <b>Bestemmingsregels</b>                     | <b>11</b> |
| Artikel 3          | Groen  | 11        |
| Artikel 4          | Tuin   | 12        |
| Artikel 5          | Wonen  | 14        |
| Artikel 6          | Waarde - Archeologische verwachtingswaarde 1 | 18        |
| <b>Hoofdstuk 3</b> | <b>Algemene regels</b>                       | <b>21</b> |
| Artikel 7          | Anti-dubbeltelregel                          | 21        |
| Artikel 8          | Algemene bouwregels                          | 22        |
| Artikel 9          | Algemene gebruiksregels                      | 24        |
| Artikel 10         | Algemene afwijkingsregels                    | 25        |
| Artikel 11         | Algemene wijzigingsregels                    | 26        |
| <b>Hoofdstuk 4</b> | <b>Overgangs- en slotregels</b>              | <b>27</b> |
| Artikel 12         | Overgangsrecht                               | 27        |
| Artikel 13         | Slotregel                                    | 28        |
| <b>Bijlagen</b>    |  | <b>29</b> |
| Bijlage 1          | "Lijst aan huis gebonden bedrijven"          | 30        |

## Regels

## **Hoofdstuk 1 Inleidende regels**

### **Artikel 1 Begrippen**

#### **1.1 plan**

het bestemmingsplan Woningbouw De Gracht van de gemeente Oost Gelre;

#### **1.2 bestemmingsplan**

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.1586.BPGRO401-OW01 met de bijbehorende regels (en bijlagen);

#### **1.3 aanbouw**

grondgebonden toevoeging van één bouwlaag aan een gevel van een hoofdgebouw;

#### **1.4 aanduiding**

een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden;

#### **1.5 aanduidingsgrens**

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

#### **1.6 aan huis verbonden beroep**

een (para)medisch, juridisch, administratief, therapeutisch, ontwerptechnisch, adviesgevend of daarmee gelijk te stellen dienstverlenend beroep, dat uitsluitend door de bewoner(s) in een woning en/of bijbehorende bouwwerken wordt uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate haar woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitstraling heeft, die met de woonfunctie in overeenstemming is. Detailhandel, uitgezonderd verkoop via internet en voor zover behorend bij het aan huis verbonden beroep, wordt niet onder het aan huis verbonden beroep verstaan;

#### **1.7 aan huis verbonden bedrijf**

het uitsluitend door de bewoner(s) van een woning verlenen van diensten c.q. het uitoefenen van - geheel of overwegend door middel van handwerk uit te oefenen - bedrijvigheid, die in een woning en/of bijbehorende bouwwerken worden of wordt uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate haar woonfunctie behoudt en die een ruimtelijke uitstraling heeft, die met de woonfunctie in overeenstemming is. Detailhandel, uitgezonderd verkoop via internet en voor zover behorend bij het aan huis verbonden bedrijf, wordt niet onder het aan huis verbonden bedrijf verstaan;

#### **1.8 achtergevel**

de van de openbare weg afgekeerde gevel van een gebouw, of indien het een gebouw betreft met meer dan één van de weg afgekeerde gevel, de gevel die kennelijk als zodanig moet worden aangemerkt;

#### **1.9 afhankelijke woonruimte**

een deel van een woning, of een woonunit die qua ligging een ruimtelijke eenheid vormt met de woning, waarin een gedeelte van de huishouding uit een oogpunt van mantelzorg is gehuisvest;

#### **1.10 archeologisch deskundige**

de (beleids)archeoloog of een andere door het college van Burgemeester en Wethouders aan te wijzen deskundige op het gebied van de archeologische monumentenzorg;

**1.11 archeologische verwachting**

een gebied met een daaraan toegekende hoge, middelmatige of lage archeologische verwachting in verband met de kennis en wetenschap van de in dat gebied te verwachten overblijfselen van menselijke aanwezigheid of activiteiten uit het verleden;

**1.12 archeologische waarde**

een gebied met een daaraan toegekende archeologische waarde in verband met de kennis en studie van de in dat gebied voorkomende overblijfselen van menselijke aanwezigheid of activiteiten uit het verleden;

**1.13 archeologisch monument**

terrein dat op basis van de Monumentenwet 1988 is aangewezen als beschermd archeologisch monument;

**1.14 archeologisch onderzoek**

onderzoek (bureauonderzoek en/of boren en/of geofysisch onderzoek en/of graven en/of begeleiden) verricht door een dienst, bedrijf of instelling erkend door het College voor de Archeologische Kwaliteit (CvAK/SIKB), beschikkend over een opgravingsvergunning ex artikel 39 MW en werkend volgens de Kwaliteitsnorm voor de Nederlandse Archeologie;

**1.15 atelier**

een werkruimte voor een kunstenaar;

**1.16 bebouwde oppervlakte van een perceel of ander terrein**

de som van de oppervlakten van alle op een perceel of terrein gelegen gebouwen en andere bouwwerken geen gebouwen zijnde, 1 m boven peil en buitenwerks gemeten;

**1.17 bebouwing**

één of meer gebouwen en/of bouwwerken geen gebouwen zijnde;

**1.18 bebouwingspercentage**

een percentage, dat de grootte van het deel van een bouwperceel aangeeft dat maximaal mag worden bebouwd met gebouwen en andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde;

**1.19 bestaand**

ten tijde van inwerkingtreding van het bestemmingsplan legaal aanwezig;

**1.20 bestemmingsgrens**

de grens van een bestemmingsvlak;

**1.21 bestemmingsvlak**

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

**1.22 bijbehorend bouwwerk**

uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd op de grond staand gebouw, of ander bouwwerk, met een dak;

**1.23 bouwen**

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

**1.24 bouwgrens**

de grens van een bouwvlak;

**1.25 bouwlaag**

een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van onderbouw en zolder;

**1.26 bouwperceel**

een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten;

**1.27 bouwperceelgrens**

een grens van een bouwperceel;

**1.28 bouwvlak**

een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde zijn toegelaten;

**1.29 bouwwerk**

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

**1.30 brutovloeroppervlakte (bvo.)**

de som van de horizontale vloeroppervlakte van de bouwlagen, met inbegrip van de daarbij behorende kantoren, magazijnen, werkplaatsen en overige dienstruimten, buitenwerks gemeten;

**1.31 detailhandel**

het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ter verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan personen die goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit;

**1.32 dienstverlening**

het bedrijfsmatig verlenen van op publiek gerichte diensten, waarbij het publiek rechtstreeks (al dan niet via een balie) te woord wordt gestaan en geholpen;

**1.33 gebouw**

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

**1.34 geluidgevoelige functies**

geluidgevoelige gebouwen en terreinen zoals bedoeld in de Wet geluidhinder, zoals woningen, woonwagendplaatsen, onderwijsgebouwen (met uitzondering van gymnastieklokalen en andere gebouwdelen welke niet primair voor les of studiedoelinden worden gebruikt), ziekenhuizen, verpleeghuizen, verzorgingshuizen, psychiatrische inrichtingen, medische centra en poliklinieken (uitsluitend de gebouwdelen die daadwerkelijk voor de behandeling van patiënten worden gebruikt), medische kleuterdagverblijven en terreinen die behoren bij andere gezondheidszorggebouwen dan algemene, categorale en academische ziekenhuizen, alsmede verpleeghuizen, voor zover deze bestemd zijn of worden gebruikt voor de in die gebouwen verleende zorg;

**1.35 gestapelde woning**

een woning in een gebouw dat twee of meer geheel of gedeeltelijk boven elkaar gelegen woningen omvat al dan niet met de daarbij behorende bergingen;

**1.36 gezondheidszorg**

alle instanties die zorg verlenen aan zorgbehoevenden, al dan niet gecombineerd met wonen;

**1.37 hoofdgebouw**

gebouw, of gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige bestemming van een perceel en, indien meer gebouwen op het perceel aanwezig zijn, gelet op die bestemming het belangrijkste is;

**1.38 horeca**

een bedrijf of instelling zoals opgenomen in de bij deze regels behorende bijlage 1 'Staat van Horeca activiteiten', waar bedrijfsmatig dranken en/of etenswaren voor gebruik ter plaatse en/of mee te nemen waren worden verstrekt en/of waarin bedrijfsmatig logies wordt verstrekt;

**1.39 kamerbewoning**

het gebruik van een hoofdgebouw door meer dan twee onzelfstandige huishoudens;

**1.40 kantoor**

een gebouw, dat dient voor de uitoefening van administratieve, boekhoudkundige c.q. financiële, organisatorische en/of zakelijke dienstverlening – niet zijnde detailhandel – al dan niet met een (publiekgerichte) baliefunctie;

**1.41 kap**

een dakconstructie van een gebouw gevormd door ten minste twee dakschilden met een geheel of gedeeltelijk hellend dakvlak van elk tenminste 15° en ten hoogste 75°;

**1.42 maatschappelijke voorzieningen**

educatieve, sociale, medische, culturele, levensbeschouwelijke, sport- en recreatieve voorzieningen en voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening alsmede soortgelijke voorzieningen, of een combinatie daarvan, alsook ondergeschikte detailhandel en horeca ten dienste van deze voorzieningen;

**1.43 mantelzorg**

het bieden van zorg aan een ieder die aantoonbaar hulpbehoevend is op het fysieke, psychische en/of sociale vlak, op vrijwillige basis en buiten organisatorisch verband, meer dan 8 uur per week en langer dan 6 maanden;

**1.44 nettovloeroppervlakte (nvo)**

de som van de oppervlakten van de tot een gebouw behorende binnenruimten, gemeten op vloerniveau, tussen de begrenzende opgaande scheidingsconstructies van de afzonderlijke ruimten, een en ander conform NEN 2580:2007 (zie bijlage 2);

**1.45 niet-geluidgevoelige bebouwing**

bebouwing die volgens de Wet Geluidhinder en de daarop gebaseerde regelgeving niet aangemerkt wordt als geluidsgevoelige gebouwen en ruimten;

**1.46 nutsvoorzieningen**

de levering van elektriciteit, gas, water en warmte. De verzorging van telecommunicatie. De afvoer en verwerking van afvalstoffen;

**1.47 ondergeschikte detailhandel**

detailhandel die qua oppervlakte en qua functie ondergeschikt is aan de hoofdactiviteit van een niet-detailhandelsbedrijf of -voorziening;

**1.48 ondergeschikte horeca**

het in verband met een andere hoofdactiviteit op een perceel verstrekken van eten en drinken tegen betaling voor gebruik ter plaatse in die mate dat duidelijk herkenbaar is dat die hoofdactiviteit de kernactiviteit is die op het perceel plaatsvindt en het verstrekken van dat eten en drinken alleen plaatsvindt als beperkt en ondergeschikt onderdeel van en voortvloeiende uit de hoofdactiviteit;

**1.49 overkapping**

een bouwwerk met een draagconstructie niet door wanden van zichzelf omsloten op een bouwperceel, dat strekt tot verhoging van het gebruiksgenot van het hoofdgebouw;

**1.50 onderbouw**

een gedeelte van een gebouw, dat wordt afgedekt door een vloer waarvan de bovenkant minder dan 1.20 m boven peil is gelegen;

**1.51 peil**

gemiddelde hoogte van aan het bouwwerk aansluitende afgewerkte terrein;

**1.52 prostitutie**

het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen vergoeding;

**1.53 rijbaan**

elk voor rijdende voertuigen bestemd weggedeelte met uitzondering van de fietspaden;

**1.54 seksinrichting**

een voor het publiek toegankelijke, besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotisch-pornografische aard plaatsvinden. Onder een seksinrichting worden in elk geval verstaan: een seksbioscoop, een seksautomatenhal, een sekstheater, een parenclub, een prostitutiebedrijf, waaronder tevens begrepen een erotische massagesalon, al dan niet in combinatie met elkaar;

**1.55 straatmeubilair**

bij de openbare weg behorende bouwwerken;

**1.56 uitbouw**

een hoek- of rondvormig uitgebouwd deel van een hoofdgebouw, bouwkundig bestaande uit een "lichte" constructie met een overwegend transparante uitstraling;

**1.57 verkoopvloeroppervlakte**

de som van de vloeroppervlakte van ruimten die rechtstreeks ten dienste staan van de detailhandelsactiviteiten en voor publiek toegankelijk zijn (kantoren, magazijnen en overige dienstruimten worden hieronder niet begrepen), binnenwerks gemeten;

**1.58 vloeroppervlakte van een woning**

de som van de oppervlakten van de voor bewoning bestemde vertrekken van een woning, waaronder mede moeten worden verstaan keukens, slaapvertrekken, gangen, toiletten, bad- en doucheruimten en vlieringen welke gebruikt worden als berging, alsmede inpandige of aangebouwde bergingen die op grond van het bestemmingsplan verbouwd mogen worden tot woonruimte, binnenwerks gemeten;

**1.59 voorgevel**

de naar de openbare weg gekeerde gevel van een gebouw, of indien het een gebouw betreft met meer dan één naar de weg gekeerde gevel, de gevel die kennelijk als zodanig moet worden aangemerkt;



**1.60 vrijstaand(e) bebouwing**

bebouwing waarbij de hoofdgebouwen aan beide zijden niet zijn gebouwd in de bouwperceelsgrens, alsmede hoofdgebouwen die aan één zijde zijn gebouwd in de bouwperceelsgrens en die door middel van een bijgebouw zijn geschakeld aan een ander hoofdgebouw;

**1.61 waarde-archeologische verwachting**

een gebied met een daaraan toegekende middelmatige of hoge archeologische verwachting in verband met de kennis en wetenschap van de in dat gebied verwachte overblijfselen van menselijke aanwezigheid of activiteiten uit het verleden;

**1.62 watergang**

een werk, al dan niet overdekt, dienend om in het openbaar belang water te ontvangen, te bergen, af te voeren en toe te voeren, de boven water gelegen taluds, bermen en onderhoudspaden daaronder mede verstaan;

**1.63 wegen**

alle voor het openbaar verkeer openstaande wegen of paden met inbegrip van de daarin gelegen bruggen en duikers en de tot die wegen behorende paden en bermen of zijkanten;

**1.64 wet/wettelijke regeling**

waar in deze regels wordt verwezen naar wettelijke regelingen wordt geduid op die regelingen, zoals zij luiden op het tijdstip van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan;

**1.65 woning**

een complex van ruimten, geschikt en bestemd voor de huisvesting van niet meer dan één huishouden, waaronder begrepen eventueel gemeenschappelijk gebruik van bepaalde ruimten;

## **Artikel 2     Wijze van meten**

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

### **2.1     de (bouw)hoogte van een bouwwerk**

vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen;

### **2.2     breedte van een bouwwerk**

van en tot de buitenkant van een zijgevel dan wel het hart van een gemeenschappelijke scheidingslijn, met dien verstande, dat wanneer de zijgevels niet evenwijdig lopen of verspringen, het gemiddelde wordt genomen van de kleinste en de grootste breedte;

### **2.3     de dakhelling**

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

### **2.4     de goothoogte van een bouwwerk**

vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel;

### **2.5     de inhoud van een bouwwerk**

tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen;

### **2.6     de oppervlakte van een bouwwerk**

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk;

## Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

### Artikel 3 Groen

#### 3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen;
- b. voet- en fietspaden;
- c. waterlopen, waterberging en waterinfiltratievoorzieningen;
- d. (dag)recreatieve mogelijkheden in de openlucht en speelvoorzieningen;
- e. nutsvoorzieningen en straatmeubilair;
- f. bestaande gebouwen;
- g. vlonders;

met daarbij behorende gebouwen, bouwwerken geen gebouwen zijnde en verhardingen.

#### 3.2 Bouwregels

##### 3.2.1 Algemeen

Uitsluitend bouwwerken ten dienste van de genoemde bestemming mogen worden gebouwd.

##### 3.2.2 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen en straatmeubilair gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte mag maximaal 3 m bedragen;
- b. de maximale oppervlakte van gebouwen bedraagt 10 m<sup>2</sup>.

##### 3.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte van andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag maximaal 2 m bedragen;
- b. in afwijking van het bepaalde onder art. 3.2.3, sub a mag de bouwhoogte van vlaggen-, verlichtingsmasten en vergelijkbare andere bouwwerken, alsmede speeltoestellen maximaal 10 m bedragen, met dien verstande dat het aantal vlaggenmasten niet meer dan 3 mag bedragen;

## **Artikel 4 Tuin**

### **4.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor tuinen, uitbouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

### **4.2 Bouwregels**

#### *4.2.1 Algemeen*

Uitsluitend bouwwerken ten dienste van de genoemde bestemming mogen worden gebouwd.

#### *4.2.2 Bouwen aanbouwen*

Het uitbreiden van een woning, gelegen op aangrenzende gronden met de bestemming 'Wonen', aan de voorzijde met een uitbouw door middel van overschrijding van de voorgevel is toegestaan onder voorwaarden dat:

- a. de bouwhoogte van de uitbouw maximaal 3 m bedragen mag, maar niet hoger dan de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw mag zijn;
- b. de breedte van de uitbouw maximaal 40% mag bedragen van de breedte van de oorspronkelijke voorgevel van de woning;
- c. de diepte van de uitbouw maximaal 40% mag bedragen van de diepte van de aanwezige ruimte tussen de voorgevel en de aan de weg gelegen bouwperceelgrens, met een maximum van 1,5 m.

#### *4.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

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

- a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag maximaal 1 m bedragen;
- b. in afwijking van het bepaalde onder art. 4.2.3, sub a, mag de bouwhoogte van antennes, (tuin)verlichting, vlaggenmasten en vergelijkbare andere bouwwerken maximaal 5 m bedragen.
- a. in afwijking van het bepaalde onder art. 4.2.3, sub a, mag de bouwhoogte van antennes, (tuin)verlichting, vlaggenmasten en vergelijkbare andere bouwwerken maximaal 5 m bedragen, met dien verstande dat het aantal vlaggenmasten niet meer dan 1 per woning mag bedragen.

### **4.3 Nadere eisen**

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

- a. de hoogte van andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- b. de breedte van andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- c. de oriëntering van andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- d. de wijze van afdekking van andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- e. het aantal en de situering van parkeerplaatsen op eigen terrein.

De nadere eisen mogen niet op onevenredige wijze het gebruik van bouwwerken en gronden aantasten.

### **4.4 Afwijken van de bouwregels**

#### *4.4.1 Bouwen overkapping*

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in art. 4.2.3, sub a voor de bouw van een overkapping, zijnde een bouwwerk, geen gebouw zijnde, onder de volgende voorwaarden:

## bestemmingsplan Woningbouw De Gracht

- a. de overkapping tenminste 1 m achter (het verlengde van) de voorgevel van woning ligt;
- b. de oppervlakte van een overkapping mag maximaal 20 m<sup>2</sup> bedragen;
- c. de bouwhoogte van een overkapping mag maximaal 0,25 m boven 3 m bedragen, maar mag, ingeval zij is aangebouwd aan een hoofdgebouw, niet hoger zijn dan de eerste bouwlaag van dat hoofdgebouw;
- d. de bestemming 'Tuin' mag voor niet meer dan 50% worden bebouwd.

### 4.4.2 *Criteria*

Ontheffing als bedoeld in art. 4.4.1 kan slechts worden verleend, mits:

- a. de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden niet onevenredig worden geschaad;
- b. het straat- en bebouwingsbeeld niet onevenredig worden geschaad.

## Artikel 5 Wonen

### 5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd:

- a. uitsluitend vrijstaande woningen ter plaatse van de aanduiding 'vrijstaand';
- b. aan huis verbonden beroep, met dien verstande dat maximaal 40% van de vloeroppervlakte van het hoofdgebouw en 100% van de vloeroppervlakte van de bijbehorende bouwwerken mag worden gebruikt met een gezamenlijk maximum van 50 m<sup>2</sup>,

met de daarbij behorende gebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde, erven en tuinen.

### 5.2 Bouwregels

#### 5.2.1 Algemeen

Uitsluitend bouwwerken ten dienste van de genoemde bestemming mogen worden gebouwd. Daarbij dient het bij dit bestemmingsplan behorende beeldkwaliteitplan in acht te worden genomen.

#### 5.2.2 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. het hoofdgebouw dient binnen het bouwvlak te worden gebouwd;
- b. de goothoogte en de bouwhoogte van de gebouwen mogen niet meer bedragen dan de bestaande hoogte, tenzij op de verbeelding de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte (m)' is aangegeven;
- c. het bebouwingspercentage binnen het bouwvlak bedraagt 100%;
- d. bij (vervangende) nieuwbouw bedraagt de minimale voorgevelbreedte van een woning 5 m.

#### 5.2.3 Aanbouwen, uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen

Voor het bouwen van aanbouwen, uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen gelden de volgende regels:

- a. de gezamenlijke oppervlakte van aanbouwen, uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen mag maximaal 70 m<sup>2</sup> bedragen, met een maximum van 50% van het bouwperceel achter (het verlengde van) de voorgevel;
- b. de bouwhoogte mag maximaal 5 m bedragen en mag niet hoger zijn dan de bouwhoogte van de woning;
- c. de goothoogte van een bijgebouw of overkapping mag maximaal 3 m bedragen en niet hoger zijn dan de goothoogte van de woning;
- d. de goothoogte van een aan- of uitbouw mag niet hoger zijn dan maximaal 0,25 m boven de bovenkant van de verdiepingsvloer van de woning;
- e. een uitbouw aan de voorgevel mag maximaal 40% van de breedte van de voorgevel bedragen en maximaal 1,5 m diep zijn;
- f. de breedte van aan- en uitbouwen aan de zijgevel mag maximaal 3 m bedragen;
- g. de maximale diepte van aan- en uitbouwen mag bij aan de achterzijde van vrijstaande woningen maximaal 4 m bedragen;
- h. een strook van minimaal 6 m, gerekend van de achtergevel tot de achterste erfgrans, dient vrij te blijven van aan- en uitbouwen;
- i. de afstand van aanbouwen, uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen tot de zijdelingse perceelsgrens bedraagt minimaal 1 m bij vrijstaande woningen.

#### 5.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de hoogte van andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag voor de voorgevel maximaal 1 m en

- achter de voorgevel maximaal 2 m bedragen;
- b. in afwijking van het bepaalde onder art. 5.2.4, sub a mag de bouwhoogte van antennes, (tuin)verlichting, vlaggenmasten en vergelijkbare andere bouwwerken maximaal 5 m bedragen, met dien verstande dat er per woning maximaal 1 vlaggenmast is toegestaan.

### **5.3 Nadere eisen**

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

- a. dakvormen, dakhellingen en nokinrichtingen van de bebouwing;
- b. de (goot)hoogte van de gebouwen en andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- c. de breedte van de gebouwen en andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- d. de oriëntering van de gebouwen en andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- e. de wijze van afdekking van de gebouwen en andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- f. het aantal en de situering van parkeerplaatsen op het terrein.

De nadere eisen mogen niet op onevenredige wijze het gebruik van bouwwerken en gronden aantasten.

### **5.4 Afwijken van de bouwregels**

#### *5.4.1 Slopen en herbouw bestaande bebouwing*

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde onder art. 5.2.2, waarbij het pand geheel of gedeeltelijk gesloopt wordt en wordt herbouwd, onder de volgende voorwaarden:

- a. het hoofdgebouw dient binnen het bouwvlak te worden gebouwd;
- b. het hoofdgebouw dient met de voorgevel in of maximaal 1 m achter de bouwgrens aan de zijde van de weg te worden gebouwd;
- c. de goothoogte en de bouwhoogte van de gebouwen mogen niet meer zijn dan ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte (m)' is aangegeven;
- d. het bebouwingspercentage binnen het bouwvlak bedraagt 100%;
- e. bij vervangende nieuwbouw bedraagt de minimale voorgevelbreedte van een woning bij vrijstaande woningen 5 m;
- f. bij vervangende nieuwbouw dient een positief advies van de gemeentelijke monumentencommissie en het gemeentelijk kwaliteitsteam verkregen te worden, in verband met de cultuurhistorische waarde van het bestaande pand.

#### *5.4.2 Ontheffing met betrekking tot voorgevelbreedte*

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde onder art. 5.2.2, sub e waarbij de minimale voorgevelbreedte bij vrijstaande woningen verkleind wordt tot 4,5 m.

#### *5.4.3 Ontheffing met betrekking tot bouwhoogte antennes*

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in art. 5.2.4, sub b, voor de bouwhoogte van antennes en vlaggenmasten tot maximaal 15 m.

#### *5.4.4 Ontheffing met betrekking tot bouwhoogte woningen*

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in art. 5.2.2, sub b, indien er conform het beeldkwaliteitplan slechts één woning wordt gebouwd op kavel 1 en 2.

## 5.5 Afwijken van de gebruiksregels

### 5.5.1 Aan huis gebonden bedrijf

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 5.1, sub b, ten behoeve van de uitoefening van een aan huis gebonden bedrijf, mits de woonfunctie in overwegende mate wordt behouden en onder de voorwaarden dat:

- a. het medegebruik van ondergeschikte betekenis moet zijn en maximaal 30% mag bestaan van de totale nettovloeroppervlakte van de woning en bijbehorende bouwwerken tot een maximum van 50 m<sup>2</sup>;
- b. slechts bedrijven toelaatbaar zijn, die behoren tot de categorie 1 van de in bijlage 1 bijgevoegde 'Lijst aan huis gebonden bedrijven';
- c. 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 aan huis gebonden bedrijf;
- d. het gebruik geen nadelige invloed mag hebben op de verkeersafwikkeling, casu quo niet onevenredig veel extra verkeer wordt aangetrokken;
- e. het gebruik mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de leefomgeving;
- f. ten behoeve van de activiteit wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein.

### 5.5.2 Andere bedrijfsactiviteiten

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 6.1 ten behoeve het toestaan van:

- a. aan huis verbonden bedrijven welke niet zijn genoemd in de in bijlage 1 opgenomen 'Lijst aan huis gebonden bedrijven' of,
- b. aan huis verbonden bedrijven die worden genoemd in categorie 2 van de in bijlage 1 opgenomen 'Lijst aan huis gebonden bedrijven', mits deze naar aard en effecten op het woon- en leefklimaat van de aangrenzende woongebieden, al dan niet onder te stellen voorwaarden, wat betreft geur, stof, geluid en gevaar, kunnen worden gelijkgesteld met de bedrijven behorende tot categorie 1, mits geen onevenredige aantasting ontstaat van:
  1. het straat- en bebouwingsbeeld;
  2. de milieusituatie;
  3. de verkeersveiligheid;
  4. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

### 5.5.3 Mantelzorg

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 5.1 ten behoeve van het toestaan van mantelzorg in een woning inclusief aangebouwde bijbehorende bouwwerken dan wel voor het bouwen van een mantelzorgunit, onder de voorwaarden dat:

- a. er door middel van een indicatie voor mantelzorg aantoonbaar behoefte bestaat aan mantelzorg in verband met medische, psychische en/of sociale omstandigheden;
- b. de totale oppervlakte ten behoeve van mantelzorg per bouwperceel niet meer dan 55 m<sup>2</sup> mag bedragen;
- c. het bebouwingspercentage op het bouwperceel maximaal 60% mag bedragen na realisatie van de mantelzorg;
- d. er maximaal sprake mag zijn van 1 bouwlaag;



## bestemmingsplan Woningbouw De Gracht

- e. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- f. een vrijstaande mantelzorgunit binnen een afstand van 10 m gerekend van het hoofdgebouw wordt gebouwd;
- g. in alle gevallen sprake is en blijft van afhankelijke woonruimte;
- h. indien de noodzaak van mantelzorg is vervallen, de omgevingsvergunning wordt ingetrokken en de situatie in en om de woning wordt teruggebracht in de oude staat (voor units), dan wel in overeenstemming met het bestemmingsplan.

## **Artikel 6 Waarde - Archeologische verwachtingswaarde 1**

### **6.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Waarde - Archeologische verwachtingswaarde 1' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud en de bescherming van te verwachten archeologische waarden in de bodem.

### **6.2 Bouwregels**

#### *6.2.1 Algemeen*

Ten aanzien van het oprichten van bebouwing gelden de volgende regels:

- a. bij een aanvraag voor een omgevingsvergunning onderdeel bouwen voor het oprichten van een bouwwerk groter dan 30 m<sup>2</sup> dient de aanvrager een rapport te overleggen op basis van inventariserend archeologisch onderzoek, waarin de archeologische waarde van de gronden waarop de aanvraag betrekking heeft in voldoende mate is vastgesteld;
- b. indien uit het onder a genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het oprichten van het vergunde bouwwerk zullen worden verstoord, kan het bevoegd gezag één of meerdere van de volgende voorwaarden verbinden aan de omgevingsvergunning:
  1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor (ondanks de uitvoering van een bouw- of aanlegplan) archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden, zoals alternatieven voor heiwerk, het aanbrengen van een beschermende bodemlaag of andere voorzieningen die op dit doel zijn gericht; of
  2. de verplichting tot het doen van opgravingen; of
  3. de verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring te laten begeleiden door een archeologisch deskundige; en/of
  4. de verplichting om na beëindiging van de werken en werkzaamheden schriftelijk verslag uit te brengen waaruit blijkt op welke wijze met de archeologische waarden is omgegaan;
- c. het overleggen van een rapport is niet nodig indien de archeologische waarde van de gronden in andere beschikbare informatie, afdoende is vastgesteld. Het onder b bepaalde is van overeenkomstige toepassing.

#### *6.2.2 Uitzondering bouwregels*

Het bepaalde in 6.2.1 onder a geldt niet indien:

- a. op basis van inventariserend archeologisch onderzoek is aangetoond dat op betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn; of
- b. het bouwplan betrekking heeft op vervanging van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte met maximaal 30 m<sup>2</sup> wordt uitgebreid en de bestaande fundering wordt benut, met uitzondering van nieuwe kelders; of
- c. gebouwen maximaal 2,5 m uit de bestaande fundering worden vergroot.

### 6.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen te stellen ten aanzien van de situering en de afmetingen van bouwwerken, de inrichting en het gebruik van gronden, indien uit inventariserend archeologisch onderzoek is gebleken dat ter plaatse behoudens- en beschermenswaardige archeologische monumenten of resten aanwezig zijn. De nadere eisen zijn er op gericht de archeologische waarden zoveel mogelijk in de grond (in situ) te behouden.

### 6.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

#### 6.4.1 Vergunningplicht

Onverminderd het in de Monumentenwet 1988 bepaalde is het verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren:

- a. het ophogen van de bodem met meer dan 1 m;
- b. grondwerkzaamheden dieper dan 0,3 m onder het maaiveld over een oppervlakte van meer dan 30 m<sup>2</sup>, waartoe worden gerekend woelen, mengen, dieploegen, egaliseren en ontginnen van gronden, alsmede het graven of vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren en het aanleggen van drainage en/of oppervlakteverhardingen;
- c. bodem verlagen of afgraven (ook ten behoeve van het verwijderen van bestaande funderingen) van gronden waarvoor ontgrondingenvergunning is vereist;
- d. het verlagen van het waterpeil;
- e. het tot stand brengen en/of in exploitatie brengen van boor- en pompputten;
- f. het uitvoeren van heiwerken en/of indrijven van scherpe voorwerpen in de bodem;
- g. het aanleggen of rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd;
- h. het aanleggen van ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.

#### 6.4.2 Uitzonderingen vergunningplicht

Het onder 6.4.1 opgenomen verbod geldt niet:

- a. voor werken en werkzaamheden in het kader van het normale beheer en onderhoud, met inbegrip van onderhouds- en vervangingswerkzaamheden van bestaande bestratingen en beplantingen binnen bestaande tracés van kabels en leidingen;
- b. voor werken en werkzaamheden binnen een afstand van maximaal 2,5 m uit een bestaande fundering van een bestaand bouwwerk;
- c. voor werken en werkzaamheden in de bodem waarvoor ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan een omgevingsvergunning in dit kader is verleend;
- d. ingeval op grond van de Monumentenwet 1988 een vergunning is vereist dan wel overige bepalingen van de Monumentenwet 1988 van toepassing zijn.

#### 6.4.3 Beoordelingscriteria

Ten aanzien van de onder 6.4.1 genoemde vergunning gelden de volgende beoordelingscriteria:

- a. de omgevingsvergunning kan slechts worden verleend voor zover de archeologische waarden

niet onevenredig worden aangetast, hetgeen moet blijken uit een rapport dat de aanvrager bij de aanvraag voor een omgevingsvergunning dient te overleggen. In het rapport moeten de archeologische waarden van de gronden waarop de aanvraag betrekking heeft naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate zijn vastgesteld. Indien het rapport daartoe aanleiding geeft dient zonodig een opgraving plaats te vinden;

b. het overleggen van een rapport is niet nodig indien naar het oordeel van het bevoegd gezag de archeologische waarde van het terrein in andere beschikbare informatie afdoende is vastgesteld.

#### 6.4.4 Voorwaarden aan aanlegvergunning

- a. Overeenkomstig het in artikel 2.22 tweede lid van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht bepaalde kan het bevoegd gezag de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden onder beperkingen verlenen en kunnen zij voorschriften aan de omgevingsvergunning verbinden, waaronder:
  - 1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor (ondanks de uitvoering van een bouw- of aanlegplan) archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden, zoals het aanbrengen van een beschermende bodemlaag of andere voorzieningen die op dit doel zijn gericht; of
  - 2. de verplichting tot het doen van opgravingen op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd Programma van Eisen; of
  - 3. de verplichting de activiteit die tot een bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een archeologisch deskundige op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd Programma van Eisen.
- b. Voordat het bevoegd gezag beslist over het verlenen van een omgevingsvergunning als bedoeld in 6.4.1 wordt bij een archeologisch deskundige advies ingewonnen omtrent de vraag of door het verlenen van een omgevingsvergunning geen onevenredige afbreuk wordt of kan worden gedaan aan de archeologische waarden, en zo ja welke voorwaarden dienen te worden gesteld.

#### 6.5 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen deze bestemming wijzigen door:

- a. de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologische verwachtingswaarde 1' geheel of gedeeltelijk te laten vervallen, indien op basis van nader archeologisch onderzoek is aangetoond, dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn, dan wel er niet langer archeologische begeleiding of zorg nodig is;
- b. de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologische verwachtingswaarde 1' te wijzigen in 'Waarde - Archeologie' (gemeentelijke standaard) indien uit nader archeologisch onderzoek blijkt dat ter plaatse behoudenswaardige archeologische waarden aanwezig zijn.

## **Hoofdstuk 3    Algemene regels**

### **Artikel 7    Anti-dubbeltelregel**

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 8 Algemene bouwregels**

### **8.1 Bouwregels bij overschrijven van de bouwgrenzen**

Het verbod tot bouwen met overschrijding van de bouwgrenzen is niet van toepassing op:

- a. toegangsbruggen en funderingen, waarbij de grens van de weg niet mag worden overschreden;
- b. plinten, pilasters, kozijnen, standleidingen voor hemelwater, gevelversieringen, wanden voor ventilatiekanalen en schoorstenen, indien de overschrijding van de bouwgrens, waaraan de voorgevel gelegen is, niet meer dan 12 cm bedraagt en daarbij de grens van de weg niet wordt overschreden;
- c. gevel- en kroonlijsten en overstekende daken, overbouwingen, bloemenkozijnen, balkons, galerijen en luifels, mits zij de bouwgrens, waaraan de voorgevel gelegen is, met niet meer dan 50 cm overschrijden en niet lager zijn aangebracht dan:
  1. 4,20 m boven een rijbaan of boven een strook ter breedte van 1,50 m langs een rijbaan;
  2. 2,20 m boven een voetpad, voor zover dit voetpad geen deel uitmaakt van de genoemde strook;
- d. ondergrondse funderingen en ondergrondse bouwwerken, voor zover deze de bouwgrens met niet meer dan 1 m overschrijden en daarbij de grens van de weg niet wordt overschreden;
- e. goten en ondergrondse afvoerleidingen en inrichtingen voor de verzameling van water en rioolstoffen;
- f. hijsinrichtingen aan tot bewoning bestemde gebouwen, voor zover deze hijsinrichtingen in geen enkele stand de bouwgrens, waaraan de voorgevel gelegen is, met meer dan 1 m overschrijden en voor zover zij de grens van de weg niet overschrijden en niet lager zijn geplaatst dan 4,20 m boven de hoogte van de rijbaan.

### **8.2 Afwijken**

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen van het bepaalde in art. 8.1 voor het overschrijden van bouwgrenzen met ten hoogste 2,00 m, indien het betreft:

- a. overbouwingen ten dienste van de verbinding van twee bouwwerken, mits de bouwwerken, voor wat de hoogte boven de weg betreft, voldoen aan het bepaalde in art. 8.1 sub c;
- b. toegangsbruggen en funderingen, die de grens van de weg overschrijden;
- c. plinten, pilasters, kozijnen, standleidingen voor hemelwater, gevelversieringen, wanden van ventilatiekanalen en schoorstenen, die de naar de weg gekeerde bouwgrens met meer dan 12 cm overschrijden, dan wel die de grens van de weg overschrijden;
- d. gevels en kroonlijsten en overstekende daken, die de naar de weg gekeerde bouwgrens met meer dan 50 cm overschrijden, met inachtneming van het bepaalde in het bepaalde in art. 8.1 sub c;
- e. bloemenkozijnen, balkons en galerijen, mits zij bij overschrijding van de weggrens voldoen aan het bepaalde in art. 8.1 sub c;
- f. luifels, reclamezuilen (bouwwerken, geen gebouwen zijnde) en draagconstructies voor reclame, mits zij bij overschrijding van de weggrens, voor wat de hoogte boven de weg betreft, voldoen aan het bepaalde in art. 8.1 sub c;
- g. hijsinrichtingen, laadbruggen, stortgoten, stort- en zuigbuizen, die in enige stand de naar de weg gekeerde bouwgrens met ten hoogste 1,50 m overschrijden, mits zij niet lager zijn geplaatst dan 4,20 m boven de hoogte van de rijbaan;
- h. kelderingen en kelderkoekoeken;
- i. bouwwerken waarvan de bovenzijde niet hoger is gelegen dan:
  1. de hoogte van de weg, voorzover de werken in de weg zijn gelegen;
  2. de terreinhoogte bij voltooiing van de bouw, voorzover de werken niet in de weg gelegen zijn.

### **8.3 Algemene parkeerregels**

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn voor zover dit niet reeds is aangegeven tevens bestemd voor parkeervoorzieningen.

#### **8.4 Bestaande maten**

In die gevallen dat bestaande goot- en bouwhoogten, afstanden, oppervlakten, inhoud van legale bouwwerken meer bedragen dan in hoofdstuk 2 is voorgeschreven, gelden deze goot- en bouwhoogten, afstanden, oppervlakten of inhoud als maximum.

## **Artikel 9 Algemene gebruiksregels**

### **9.1 Verboden gebruik**

Onder verboden gebruik met het bestemmingsplan wordt in ieder geval beschouwd een gebruik als:

- a. staan- of ligplaats voor onderkomens;
- b. opslagplaats voor onklare voer-, vlieg- en vaartuigen of onderdelen daarvan;
- c. al dan niet tijdelijke buitenopslag voor gereede of ongereede goederen, zoals vaten, kisten, bouwmaterialen, werktuigen, machines of onderdelen daarvan, indien deze opslag hoger is dan 3m of gelegen is voor de voorgevel aan de wegzijde;
- d. stortplaats voor puin, mest- of afvalstoffen;
- e. seksinrichting of ten behoeve van prostitutiedoeleinden.

### **9.2 Uitzondering van verboden gebruik**

Het bepaalde in art. 9.1 is niet van toepassing op (tijdelijk) gebruik ten behoeve van de realisering en/of handhaving van de bestemmingen of het normale onderhoud van de gronden en/of bouwwerken.



## **Artikel 10 Algemene afwijkingsregels**

### **10.1 Afwijken**

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in de regels van het plan voor:

- a. het oprichten van bouwwerken voor algemeen nut (zoalsabri's, telefooncellen, transformatorhuisjes, gasregel- en drukstations, conomatics), mits de inhoud van elk van deze bouwwerken niet meer bedraagt dan 75 m<sup>3</sup> en de bouwhoogte ervan niet meer bedraagt dan 4 m;
- b. het overschrijden van de regels inzake goothoogte, bouwhoogte, (verkoop- of bedrijfs) nettovloeroppervlakte en oppervlakte van gebouwen, met niet meer dan 10%;
- c. het overschrijden van de regels inzake de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met niet meer dan 10%;
- d. het in geringe mate aanpassen van enig onderdeel van het plan, zoals een bouwgrens, indien bij definitieve uitmeting en verkaveling blijkt, dat deze aanpassing in het belang van een juiste verwerkelijking van het plan gewenst of noodzakelijk is, waarbij de bouwgrenzen met niet meer dan 3 m worden verschoven;
- e. het oprichten van masten ten behoeve van mobiele (beeld)telefonie en zendmasten tot een bouwhoogte van maximaal 15 m.

### **10.2 Criteria**

Ontheffing als bedoeld in art. 10.1 kunnen slechts verleent worden indien zich daartegen geen dringende redenen verzetten en indien het straat- en bebouwingsbeeld niet onevenredig wordt aangetast

## **Artikel 11 Algemene wijzigingsregels**

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd overeenkomstig het bepaalde in art. 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening het plan te wijzigen ten behoeve van:

1. het in geringe mate aanpassen van het plan, teneinde enig onderdeel van het plan, zoals een bestemmingsgrens of een bouwgrens te veranderen, indien bij definitieve uitmeting of verkaveling blijkt, dat deze aanpassing in het belang van een juiste verwezenlijking van het plan gewenst of noodzakelijk is en de bestemmingsgrens niet meer dan 5 m en de bouwgrens niet meer dan 10 m worden verschoven;
2. het oprichten van gebouwen van openbaar nut, zoals transformatorhuisjes en gemaalgebouwtjes met een inhoud van maximaal 100 m<sup>3</sup> en een goothoogte van maximaal 4 m;
3. het enigszins anders situeren en/of begrenzen van bouwvlakken, indien dit ten behoeve van de uitvoering van een bouwplan nodig mocht blijken, een en ander, mits de vorm slechts in geringe mate wordt gewijzigd en de oppervlakte van het desbetreffende bouwvlak met niet meer dan 20% afwijkt.

## **Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels**

### **Artikel 12 Overgangsrecht**

#### **12.1 Overgangsrecht bouwwerken**

a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot:

1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
2. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.

b. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het bepaalde onder a. een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld onder a. met maximaal 10%.

c. Het bepaalde onder a. 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.

#### **12.2 Overgangsrecht gebruik**

a. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.

b. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld onder a, 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.

c. Indien het gebruik, bedoeld onder a, na de 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.

d. Het bepaalde onder a. 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 13 Slotregel**

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan Woningbouw De Gracht

## **Bijlagen**

## **Bijlage 1 "Lijst aan huis gebonden bedrijven"**

| SBI-CODE     | nummer | OMSCHRIJVING   | AFSTANDEN IN METERS |      |        |        | CATEGORIE | INDICES          |         |         |       |       |
|--------------|--------|--|---------------------|------|--------|--------|-----------|------------------|---------|---------|-------|-------|
|              |        |  | GEUR                | STOF | GELUID | GEVAAR |           | GROOTSTE AFSTAND | VERKEER | VISUEEL | BODEM | LUCHT |
| 15           | -      | VERVAARDIGING VAN VOEDINGSMIDDELEN EN DRANKEN                      |                     |      |        |        |           |                  |         |         |       |       |
| 1593t/m 1595 | -      | vervaardiging van wijn, cider e.d.                                 | 10                  | 0    | 30C    | 0      | 30        | 2                | 1 G     | 1       |       |       |
|              |        | VERVAARDIGING VAN KLEDING; BEREIDEN EN VERVEN VAN BONT             |                     |      |        |        |           |                  |         |         |       |       |
| 182          |        | Vervaardiging van kleding en -toebehoren (excl. van leer)          | 10                  | 10   | 30     | 10     | 30        | 2                | 2 G     | 2       |       |       |
| 22           |        | UITGEVERIJEN, DRUKKERIJEN EN REPRODUCTIE VAN OPGENOMEN MEDIA       |                     |      |        |        |           |                  |         |         |       |       |
| 221          |        | Uitgeverijen (kantoren)  | 0                   | 0    | 10     | 0      | 10        | 1                | 1 P     | 1       |       |       |
| 2222.6       |        | Kleine drukkerijen en kopieerinrichtingen                          | 10                  | 0    | 30     | 0      | 30        | 2                | 1 P     | 1       | B     |       |
| 2223         | A      | Grafische afwerking  | 0                   | 0    | 10     | 0      | 10        | 1                | 1 G     | 1       |       |       |
| 2223         | B      | Binderijen   | 30                  | 0    | 30     | 0      | 30        | 2                | 2 G     | 1       |       |       |
| 2224         |        | Grafische reproductie en zetten                                    | 30                  | 0    | 10     | 10     | 30        | 2                | 2 G     | 1       | B     |       |
| 2225         |        | Overige grafische activiteiten                                     | 30                  | 0    | 30     | 10     | 30 D      | 2                | 2 G     | 1       | B     |       |
| 223          |        | Reproductiebedrijven opgenomen media                               | 0                   | 0    | 10     | 0      | 10        | 1                | 1 G     | 1       |       |       |
| 26           | -      | VERVAARDIGING VAN GLAS, AARDEWERK, CEMENT-, KALK- EN GIPSPRODUKTEN |                     |      |        |        |           |                  |         |         |       |       |
| 262, 263     | 1      | - vermogen elektrische ovens totaal < 40 kW                        | 10                  | 10   | 30     | 10     | 30        | 2                | 1 G     | 1       |       | L     |
| 33           | -      | VERVAARDIGING VAN MEDISCHE EN OPTISCHE APPARATEN EN INSTRUMENTEN   |                     |      |        |        |           |                  |         |         |       |       |
| 33           | A      | Fabrieken voor medische en optische apparaten en instrumenten e.d. | 30                  | 0    | 30     | 0      | 30        | 2                | 1 G     | 1       |       |       |
| 36           | -      | VERVAARDIGING VAN MEUBELS EN OVERIGE GOEDEREN N.E.G.               |                     |      |        |        |           |                  |         |         |       |       |
| 362          |        | Fabricage van munten, sieraden e.d.                                | 30                  | 10   | 10     | 10     | 30        | 2                | 1 G     | 1       | B     |       |
| 363          |        | Muziekinstrumentenfabrieken  | 30                  | 10   | 30     | 10     | 30        | 2                | 2 G     | 2       |       |       |
| 40           |        | PRODUCTIE EN DISTRIB. VAN STROOM, AARDGASE, STOOM EN WARM WATER    |                     |      |        |        |           |                  |         |         |       |       |
| 40           | C1     | < 10 MVA   | 0                   | 0    | 30 C   | 10     | 30        | 2                | 1 P     | 1       | B     |       |
| 51           | -      | GROOTHANDEL EN HANDELSBEMIDDELING                                  |                     |      |        |        |           |                  |         |         |       |       |
| 511          |        | Handelsbemiddeling (kantoren)                                      | 0                   | 0    | 10     | 0      | 10        | 1                | 1 P     | 1       |       |       |
| 52           | -      | DETAILHANDEL EN REPARATIE T.B.V. PARTICULIEREN                     |                     |      |        |        |           |                  |         |         |       |       |
| 527          |        | Reparatie t.b.v. particulieren (excl. auto's en motorfietsen)      | 0                   | 0    | 10     | 10     | 10        | 1                | 1 P     | 1       |       |       |

| SBI-CODE   | OMSCHRIJVING  | AFSTANDEN IN METERS |    |      |      |      | INDICES |       |   |  |  |
|------------|---|---------------------|----|------|------|------|---------|-------|---|--|--|
|            |   |                     |    |      |      |      |         |       |   |  |  |
| 5231,5232  | Apotheken en drogisterijen  | 0                   | 0  | 0    | 10   | 10   | 1       | 1 P   | 1 |  |  |
| 55         | - LOGIES-, MAALTIJDEN- EN DRANKENVERSTREKKING   |                     |    |      |      |      |         |       |   |  |  |
| 5511, 5512 | Hotels en pensions met keuken, conferentie-oorden en congrescentra                    | 10                  | 0  | 10   | 10   | 10   | 1       | 2 P   | 1 |  |  |
| 5552       | Cateringbedrijven   | 10                  | 0  | 30 C | 10   | 30   | 2       | 1 G/P | 1 |  |  |
| 553        | Restaurants, cafetaria's, snackbars, ijssalons met eigen ijsbereiding, viskramen e.d. | 10                  | 0  | 10 C | 10   | 10   | 1       | 2 P   | 1 |  |  |
| 60         | - VERVOER OVER LAND   |                     |    |      |      |      |         |       |   |  |  |
| 61, 62     | A Vervoersbedrijven (uitsluitend kantoren)  | 0                   | 0  | 10   | 0    | 10   | 1       | 2 P   | 1 |  |  |
| 63         | - DIENSTVERLENING T.B.V. HET VERVOER  |                     |    |      |      |      |         |       |   |  |  |
| 6322, 6323 | Overige dienstverlening t.b.v. vervoer (kantoren)                                     | 0                   | 0  | 10   | 0    | 10   | 1       | 2 P   | 1 |  |  |
| 633        | Reisorganisaties  | 0                   | 0  | 10   | 0    | 10   | 1       | 1 P   | 1 |  |  |
| 634        | Expeditie- en cargadoors (kantoren)   | 0                   | 0  | 10   | 0    | 10 D | 1       | 1 P   | 1 |  |  |
| 70         | - VERHUUR VAN EN HANDEL IN ONROEREND GOED   |                     |    |      |      |      |         |       |   |  |  |
| 70         | A Verhuur van en handel in onroerend goed   | 0                   | 0  | 10   | 0    | 10   | 1       | 1 P   | 1 |  |  |
| 72         | A Computerservice- en informatietechnologie-bureau's e.d.                             | 0                   | 0  | 10   | 0    | 10   | 1       | 1 P   | 1 |  |  |
| 73         | - SPEUR- EN ONTWIKKELINGSWERK   |                     |    |      |      |      |         |       |   |  |  |
| 731        | Natuurwetenschappelijk speur- en ontwikkelingswerk                                    | 30                  | 10 | 30   | 30 R | 30   | 2       | 1 P   | 1 |  |  |
| 732        | Maatschappij- en geesteswetenschappelijk onderzoek                                    | 0                   | 0  | 10   | 0    | 10   | 1       | 1 P   | 1 |  |  |
|            | OPENBAAR BESTUUR, OVERHEIDSDIENSTEN, SOCIALE VERZEKERINGEN                            |                     |    |      |      |      |         |       |   |  |  |
| 75         | A Openbaar bestuur (kantoren e.d.)  | 0                   | 0  | 10   | 0    | 10   | 1       | 2 P   | 1 |  |  |
| 91         | - DIVERSE ORGANISATIES  |                     |    |      |      |      |         |       |   |  |  |
| 9111       | Bedrijfs- en werknemersorganisaties (kantoren)  | 0                   | 0  | 10   | 0    | 10   | 1       | 1 P   | 1 |  |  |
| 92         | - CULTUUR, SPORT EN RECREATIE   |                     |    |      |      |      |         |       |   |  |  |
| 921, 922   | Studio's (film, TV, radio, geluid)  | 0                   | 0  | 30 C | 10   | 30   | 2       | 2 G   | 1 |  |  |
| 9213       | Bioscopen   | 0                   | 0  | 30 C | 0    | 30   | 2       | 3 P   | 1 |  |  |
| 9251, 9252 | Bibliotheken, musea, ateliers, e.d.   | 0                   | 0  | 10   | 0    | 10   | 1       | 2 P   | 1 |  |  |
| 9262       | F Sportscholen  | 0                   | 0  | 30 C | 0    | 30   | 2       | 2 P   | 1 |  |  |
| 93         | - OVERIGE DIENSTVERLENING   |                     |    |      |      |      |         |       |   |  |  |
| 9302       | Kappersbedrijven en schoonheidsinstituten   | 0                   | 0  | 10   | 0    | 10   | 1       | 1 P   | 1 |  |  |
| 9304       | Fitnesscentra, badhuizen en sauna-baden   | 10                  | 0  | 30 C | 0    | 30   | 2       | 1 P   | 1 |  |  |
| 9305       | B Persoonlijke dienstverlening n.e.g.   | 0                   | 0  | 10 C | 0    | 10 D | 1       | 1 P   | 1 |  |  |