

TOELICHTING

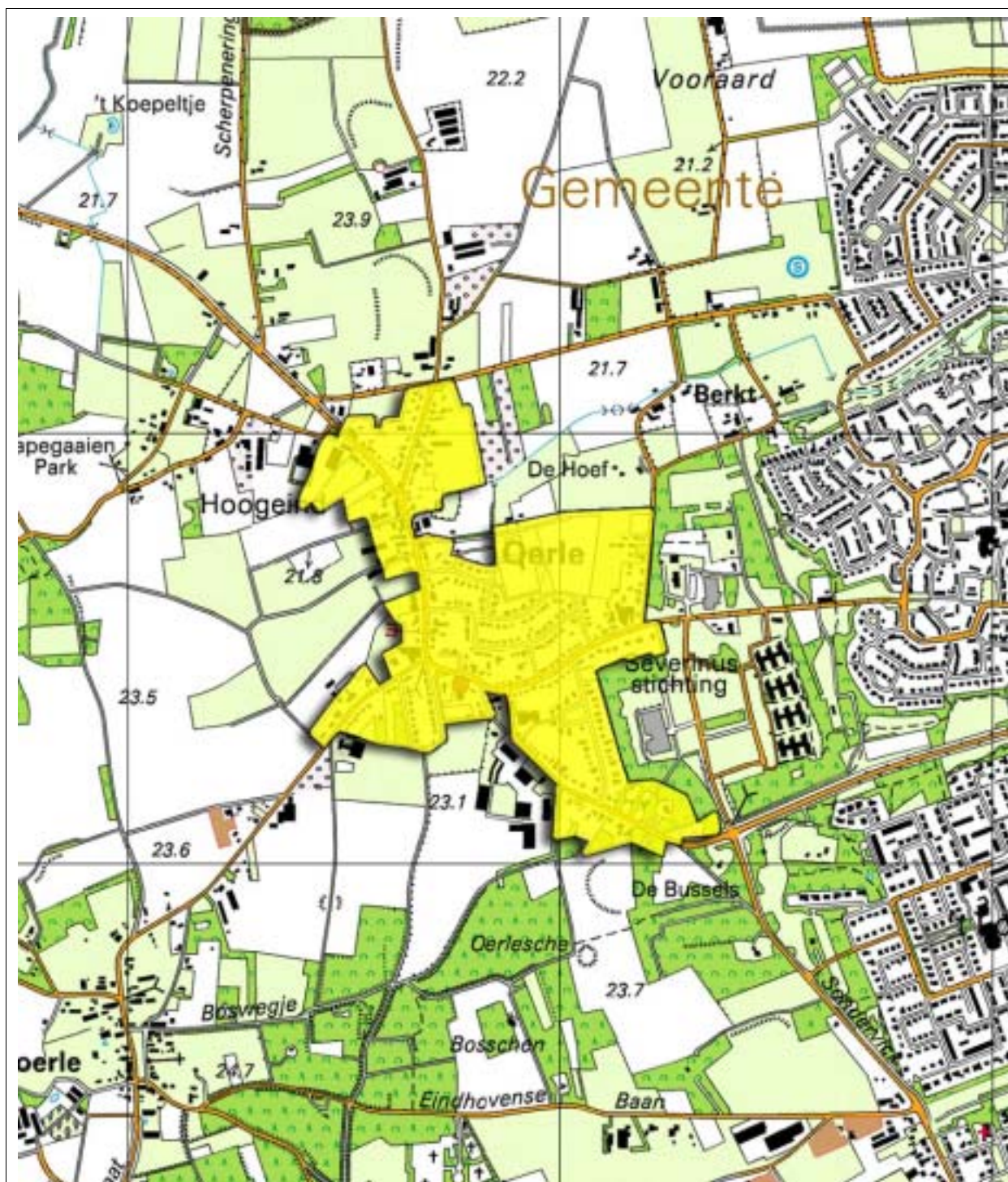
TOELICHTING

behorende bij het bestemmingsplan "Oerle 2005" in de gemeente Veldhoven

INHOUD

1	INLEIDING	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Plangebied	3
1.3	Vigerende regelingen	5
2	DOELSTELLING ACTUALISATIE	7
2.1	Wet op de Ruimtelijke Ordening	7
2.2	Provinciaal beleid	8
2.3	Gemeentelijk beleid	8
2.4	Conclusie	8
3	STRUCTURELE OPZET	9
3.1	Hoofdopzet	9
3.2	Bebouwingsbeeld	11
3.3	Groenstructuur	13
3.4	Verkeerskundige structuur	13
3.5	De functionele structuur	15
4	HET BESTEMMINGSPLAN	16
5	MILIEUASPECTEN	17
5.1	Geur	17
5.2	Geluidhinder	17
5.3	Bodem	18
5.4	Waterhuishouding	18
5.5	Luchtkwaliteit	20
6	MONUMENTEN EN ARCHEOLOGIE	21
6.1	Archeologie	21
6.2	Cultuurhistorie	23
6.3	Monumenten en overige cultuurhistorisch waardevolle bebouwing	23
7	FINANCIËLE ASPECTEN	25
8	JURIDISCH PLAN	26
8.1	Plankaart	26
8.2	Voorschriften	27
9	INSPRAAK EN OVERLEG	38
9.1	Inspraak	38
9.2	Overleg	42
9.3	Ambtelijke aanpassingen	46

BIJLAGE: Brief van Waterschap De Dommel



Figuur 1: Ligging plangebied

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Het beleid van de gemeente Veldhoven is er op gericht om naast de bestemmingsplannen voor nieuwe ontwikkelingen ook de bestemmingsplannen voor het bestaande stedelijke gebied te actualiseren. De actualisering van deze vaak verouderde plannen is noodzakelijk om de volgende redenen:

- de bestemmingsplannen sluiten niet meer aan op de huidige regelgeving en het beleid met betrekking tot de ruimtelijke ordening en de thans heersende woonwensen;
- de bestemmingsplannen sluiten niet meer aan bij de huidige inzichten ten aanzien van onder andere het milieu, bedrijvigheid en voorzieningen;
- de bouwvoorschriften sluiten niet meer aan op de hedendaagse woonwensen;
- op een aantal locaties is in afwijking van het bestemmingsplan gebouwd;
- het ontbreken van gebruiksbepalingen maakt het niet altijd mogelijk om adequaat te reageren op ongewenste ontwikkelingen.

Bij de actualisering van de bestemmingsplannen voor de woonwijken is gekozen voor een wijkgerichte aanpak. De gemeente Veldhoven heeft hierbij gekozen voor eenheid voor de gehele gemeente: zo zijn bouw -en gebruiksrechten in elke wijk hetzelfde, en zijn de voorschriften vereenvoudigd.

1.2 Plangebied

Op basis van gegevens van het CBS blijkt dat Oerle op 1 januari 2004 ongeveer 1900 inwoners en 640 woningen telde, waarmee het momenteel de kleinste wijk van de gemeente is. Het aantal inwoners en woningen zal de komende jaren echter sterk stijgen. De wijkanalyse gaat uit van een toename tot 2800 inwoners in het jaar 2010, wegens een sterke woningproductie in de wijk. Oerle is de komende jaren waarschijnlijk de snelst groeiende kern in gemeente Veldhoven.

Oerle wordt gekarakteriseerd door een van oudsher ruime opzet en een "dorps" karakter. Het dorp beschikt over een klein centrum, en beslaat ongeveer 2 km². Er zijn niet bijzonder veel winkelveorzieningen in Oerle, en ook de bereikbaarheid met het openbaar vervoer is beperkt.

De ruime opzet van het dorp is terug te vinden in de relatief hoge woningbezetting tegenover de vrij lage woning- en adressendichtheid. Bovendien zijn er in Oerle maar weinig huurwoningen (2,3%); het overgrote deel van de woningvoorraad bestaat uit particuliere en ook vrijstaande woningen (88,7%).

Het bestemmingsplan zal grotendeels een conserverend karakter hebben.



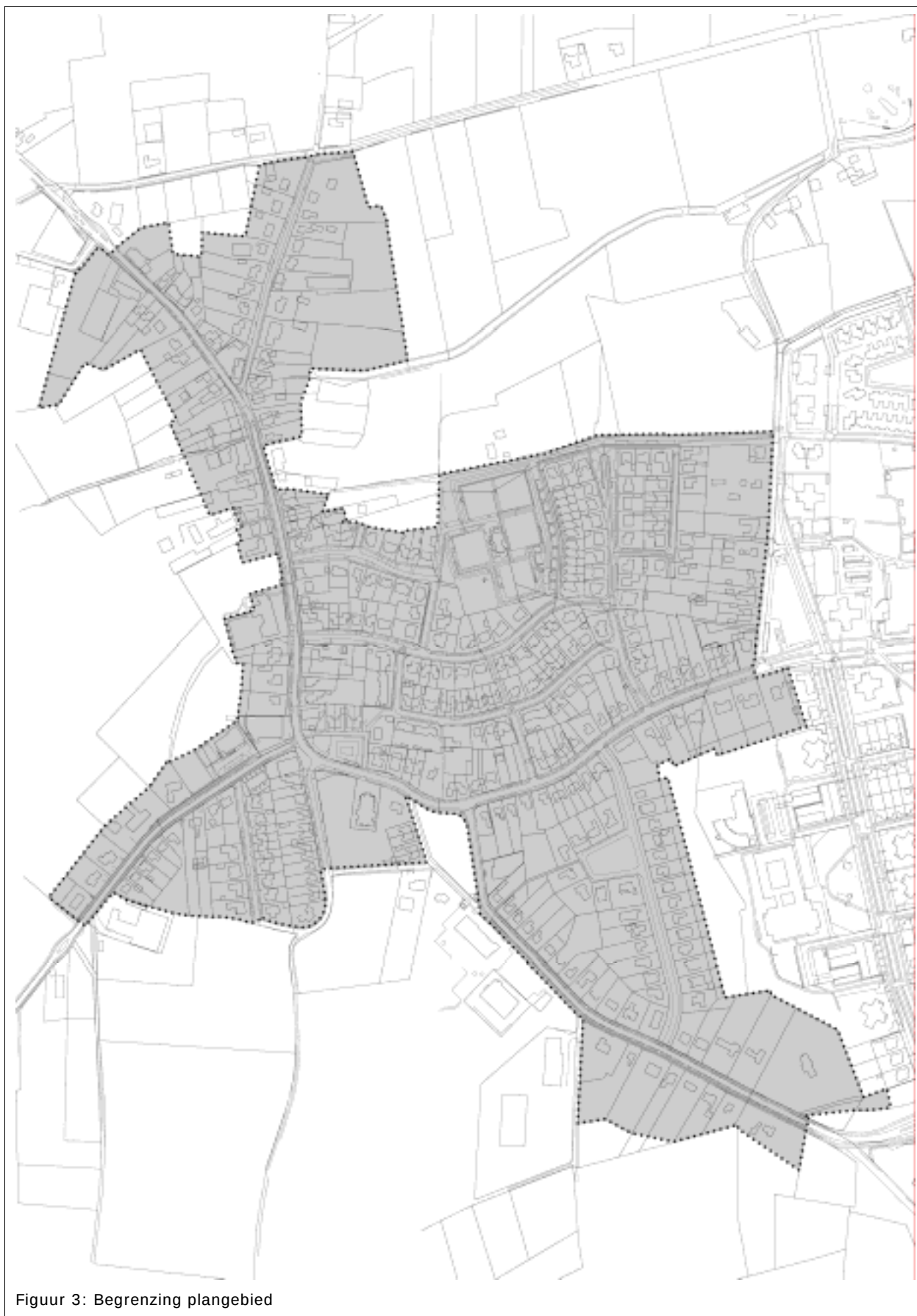
Figuur 2: Straatnamenkaart

1.3 Vigerende regelingen

Binnen het plangebied vigeert een aantal bestemmingsplannen die door vaststelling van het onderhavige bestemmingsplan rechtskracht verliezen. In de onderstaande tabel is hiervan een overzicht opgenomen.

Bestemmingsplan	Goedk. Raad	Goedk. GS	Onherroepelijk
Oerle	10-05-1976	29-06-1976	10-08-1976
Oerle, herziening I	12-04-1977	14-09-1977	26-10-1977
Oerle, herziening IV	09-08-1977	14-12-1977	25-01-1978
Oerle, herziening V	09-08-1977	14-12-1977	25-01-1978
Oerle, herziening VI	13-12-1977	19-04-1978	31-05-1978
Oerle, herziening VII	14-03-1978	16-08-1978	27-09-1978
Oerle, herziening IX	29-08-1978	25-04-1979	06-06-1979
Oerle, herziening X	09-10-1979	11-03-1980	22-04-1980
Oerle, herziening XI	09-10-1979	11-03-1980	22-04-1980
Oerle, herziening XIII	19-08-1980	16-12-1980	27-01-1980
Oerle, herziening XIV	12-02-1980	24-06-1980	05-08-1980
Oerle, herziening XV	10-03-1981	22-04-1981	03-06-1981
Oerle, herziening XVI	10-03-1981	22-04-1981	03-06-1981
Oerle, herziening XVII 6e fase	11-10-1983	14-03-1984	25-04-2004
Oerle, herziening XVIII	19-08-1980	16-12-1980	27-01-1981
Oerle, herziening XIX 7e fase	12-03-1985	27-08-1985	08-10-1985
Oerle, herziening XXI	04-02-1986	06-06-2004	18-07-1986
Oerle, herziening XXII 8e fase	08-10-1985	18-03-1986	29-04-1986
Oerle, herziening XXIII	16-09-1986	15-12-1986	26-01-1986
Oerle, herziening XXIV	11-11-1986	06-03-1987	17-04-1987
Oerle, herziening XXV	08-12-1987		03-1988
Oerle, herziening XXVI	05-06-1990	24-09-1990	05-11-1990
Oerle, herziening XXVII	10-03-1992	23-07-1992	03-09-1992
Oerle, herziening XXVIII	12-06-1995	14-09-1995	26-10-2004
Oerle, herziening XXVIIIa	10-06-1997	21-08-1997	02-10-1997
Oerle, herziening XXIX	11-05-1993	17-12-1993	28-01-1994
Oerle, herziening XXIXa	12-11-1996	30-01-1997	13-03-1997
Oerle, herziening XXX	09-02-1993	11-05-1993	22-06-1993
Oerle, herziening XXXI	31-03-1998	04-06-1998	16-07-1998
Oerle, herziening XXXII	13-05-1997	21-08-1997	02-10-1997
Oerle, herziening XXXIII	08-09-1998	27-11-1998	01-01-1999
Oerle, herziening XXXIV	02-11-1999	13-01-2000	24-02-2000
Oerle, herziening XXXV	13-02-2001	11-04-2001	22-06-2001
Oerle, herziening XXXVI	11-09-2001	15-11-2001	11-01-2002
Oerle, herziening XXXVII	21-06-2004	10-09-2004	19-11-2004

Het onderhavige bestemmingsplan voor Oerle heeft grotendeels een conserverend karakter. Het vervangt de vigerende regelingen waardoor een overzichtelijke actuele situatie ontstaat, aangepast aan de meest recente wet- en regelgeving.



Figuur 3: Begrenzing plangebied

2 DOELSTELLING ACTUALISATIE

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de beleidsdoelstelling van rijk, provincie en gemeente voor de actualisering van het bestemmingsplan voor Oerle. Omdat dit bestemmingsplan een conserverend karakter heeft, beperkt dit hoofdstuk zich tot de beleidsdoelstellingen die ten grondslag liggen aan de actualisering van het bestemmingsplan.

2.1 Wet op de Ruimtelijke Ordening

In april 2000 is de Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO) gewijzigd. Daarbij is de zogeheten 'zelfstandige projectprocedure' ingevoerd. Ingevolge lid 4, sub a van deze gewijzigde artikel 19-procedure mag geen vrijstelling van een bestemmingsplan worden verleend als het gaat om een bestemmingsplan dat ouder is dan 10 jaar. Een actueel ruimtelijk beleid voor een bepaald gebied neergelegd in een bestemmingsplan kan een versoepeling betekenen van de toepassing van de zelfstandige projectprocedure (artikel 19 lid 1 WRO). Indien er sprake is van een bestemmingsplan dat jonger is dan tien jaar is het voorbereidingsbesluit geen vereiste meer bij deze vrijstellingsprocedure. Om aan gewenste bouwinitiatieven medewerking te kunnen verlenen door middel van de 'zelfstandige projectprocedure' dient, volgens de gewijzigde wet, een goede ruimtelijke onderbouwing geleverd te worden. Dit geldt eveneens voor het weigeren van bouwinitiatieven. De toelichting van een actueel bestemmingsplan kan daartoe een goede basis bieden.

Momenteel is een fundamentele herziening van de Wet op de Ruimtelijke Ordening in voorbereiding. Een van de uitgangspunten is een centrale rol voor actuele bestemmingsplannen voor het gehele grondgebied van een gemeente. In de nieuwe WRO zal de plicht voor de gemeente worden opgenomen om eens in de tien jaar de bestemmingsplannen, gewijzigd dan wel ongewijzigd, vast te stellen. Indien een gemeente hieraan niet voldoet dan worden alle aanvragen voor vergunningen of ontheffingen in het betreffende plangebied aangehouden totdat aan de verplichting tot het (on)gewijzigd vaststellen van het bestemmingsplan is voldaan. Overigens zal de bestemmingsplanprocedure worden ingekort.

De rijksoverheid hecht grote waarde aan de digitalisering van bestemmingsplannen. Wijziging, uitwisseling, vergelijking, monitoring en toetsing van digitale bestemmingsplannen is technisch vele malen eenvoudiger dan bestemmingsplannen in papieren vorm. Digitaal uitwisselbare bestemmingsplannen ondersteunen de doelstelling van de nieuwe WRO met betrekking tot de actualisering. Het wijzigen van gedigitaliseerde bestemmingsplannen is technisch gemakkelijk, hetgeen de actualiteit van bestemmingsplannen bevordert. Het wetsontwerp voor de WRO biedt geen verplichting tot gedigitaliseerde bestemmingsplannen maar biedt wel de basis voor nadere regels voor digitaal uitwisselbare plannen. Het zal daarbij gaan om voorschriften die een standaardisering of uniformering kunnen bewerkstelligen.

2.2 Provinciaal beleid

De Provincie Noord-Brabant heeft de gemeenten er, mede op advies van het ministerie van VROM, op gewezen dat zij hun bestemmingsplannen actueel moeten houden en deze eens in de tien jaar moeten herzien. Daartoe dient een meerjarenprogramma voor de actualisering van bestemmingsplannen te worden opgesteld. Ontbreekt er een meerjarenprogramma dan is het gevolg dat Gedeputeerde Staten in het kader van een zelfstandige projectprocedure ex artikel 19 lid 1 WRO geen verklaring van geen bezwaar meer afgeven voor gebieden waarvoor een bestemmingsplan geldt dat ouder is dan 10 jaar. In een dergelijke situatie is het voor de gemeente dan ook niet meer mogelijk om op korte termijn mee te werken aan gewenste ontwikkelingen die niet in het bestemmingsplan passen.

2.3 Gemeentelijk beleid

Het gemeentelijk beleid is in 1994 vastgelegd in een plan van aanpak voor een algehele herziening van bestaande bestemmingsplannen in de kom van Veldhoven. Het doel van deze algemene herzieningsoperatie was:

- Komen tot minder bestemmingsplannen;
- Minder gedetailleerde bestemmingsplannen;
- Het actualiseren van bestemmingsplannen;
- Komen tot een uniforme regelgeving;
- Het bestemmen van bestaande artikel-19 plannen;
- De juridische vertaling van de gemeentelijke beleidsregels;
- Vergroting van de rechtsgelijkheid en de rechtszekerheid.

Daaropvolgend heeft de gemeente Veldhoven als voorloper van de actualisering van de bestemmingsplannen een "Standaardregeling bestemmingsplannen voor de kern" opgesteld. Deze regeling, die dynamisch is en stap voor stap wordt aangepast aan voortschrijdend inzicht, bevat richtlijnen ten aanzien van de opbouw van de voorschriften, de bestemmingsartikelen en de plankaart. Doel is om qua opzet en methodiek gelijklopende bestemmingsplannen voor de woongebieden in de gemeente te krijgen. Het bestemmingsplan Oerle 2005 is hierop afgestemd.

De gemeente Veldhoven is bovendien voornemens om in de toekomst diverse gemeentelijke gegevens waaronder de bestemmingsplannen via internet beschikbaar te stellen. Gelijktijdig met de actualisering van de bestemmingsplannen krijgt de digitalisering van deze plannen vorm. Met behulp van de IMRO-codering, een gemeenschappelijke digitale standaard voor bestemmingsplannen, zullen de digitale bestemmingsplannen uitwisselbaar zijn.

2.4 Conclusie

Gelet op de huidige en toekomstige regelgeving met betrekking tot de ruimtelijke ordening, is het van belang om te beschikken over actuele bestemmingsplannen. Met het vaststellen van het nieuwe bestemmingsplan Oerle 2005 wordt de bestaande structuur en het bestaande beeld van het gebied zoveel mogelijk gewaarborgd en uniform geregeld.

3 STRUCTURELE OPZET

Om structuur en beeld van Oerle goed te kunnen vastleggen, is de huidige situatie in het plangebied is geïnventariseerd en geanalyseerd. In dit hoofdstuk wordt achtereenvolgens ingegaan op hoofdopzet, bebouwingsbeeld, groenstructuur, verkeerskundige structuur en functionele structuur van het plangebied.

3.1 Hoofdopzet

Oerle is, naast Veldhoven-Dorp, Zeelst en Meerveldhoven, één van de vier oude kerkdorpen waaruit de gemeente Veldhoven is gevormd. Het dorp ligt, ruimtelijk gescheiden door een groene zone, nog enigszins los van de rest van de kern, en heeft een duidelijke relatie met het omliggende buitengebied.

Belangrijk voor Oerle, die echter niet in dit bestemmingsplan worden meegenomen, zijn ontwikkelingen in de omgeving. Ten noorden van het dorp is bedrijventerrein Habraken gepland, een bedrijventerrein voor arbeidsextensieve bedrijven. De ontwikkeling van Habraken dient te leiden tot een versterking van de economische structuur van zowel de gemeente Veldhoven als de regio Eindhoven-Helmond. In beide bestaat namelijk een sterke behoefte aan zogenaamde 'gemengde bedrijventerreinen'. Een uitgangspunt bij de ontwikkeling van het bedrijventerrein is, dat het terrein in landschappelijk opzicht zorgvuldig dient te worden ingebed. Daarbij wordt getracht de aantasting van het woonklimaat in directe omgeving tot een minimum te beperken.

Oerle is ontstaan als een nederzetting met lintbebouwing langs de (Oude en Nieuwe) Kerkstraat en de Sint Janstraat. Deze ontstaansgeschiedenis is nog steeds goed terug te zien in de huidige opbouw van het dorp, dat sterk langs deze doorgaande wegen is georiënteerd.

Op de kruising van de Sint Janstraat en de Oude Kerkstraat ligt de Rooms-katholieke kerk, die een sterk beeldbepalend element is in het dorpscentrum. Nabij de kerk, op de kruising van de Oude Kerkstraat en de Zandoerleseweg, is sprake van een concentratie van enkele voorzieningen zoals o.a. een café-restaurant, een bank en een kapper. Secundaire linten zijn de Zandoerleseweg en Berkt, die een vloeiende overgang naar het landelijk gebied vormen.

Het dorp is, aanvullend op de van oorsprong aanwezige en kenmerkende linten, sterk uitgebreid met woonbebouwing. Deze woonbebouwing bestaat in grote meerderheid uit (half)vrijstaande woningen met ruime tuinen. De eerste uitbreidingen zijn te vinden aan de Zittardsestraat-Janus Hagelaarsstraat, Boonberg, A.P. de Bontstraat, Kempke en Ruiske. Verdere uitbreidingen liggen langs de Clementinalaan, de Berthastraat en de Paleisstraat. De bouwjaren van de woningen aan deze straten varieert. Overigens is de Paleisstraat van oorsprong een landelijk weggetje, hetgeen nog te zien is aan enkele daar aanwezige boerderijen. De meest recente uitbreidingen betreft de nieuwbouw aan de straten Welle en Stepke. Deze nieuwbouwbuurt ligt ten oosten van het tennispark van Oerle, dat aanvankelijk aan de buitenzijde van het dorp lag.



Figuur 4: Ruimtelijke Hoofdstructuur

De samenhangende elementen in het dorp worden gevormd door de eerder genoemde oude linten, die als hoofdstructuren herkenbaar zijn. Verder verschilt de afzonderlijke (woon)bebouwing in Oerle onderling nauwelijks naar aard, omvang en opzet. In het plan zullen vooral de samenbindende elementen aandacht krijgen. Dit betekent, dat de kaart en de regelingen gericht dienen te zijn op behoud en waar mogelijk versterking van deze kenmerken van het gebied.

3.2 Bebouwingsbeeld

Zoals reeds vermeld, wordt Oerle gekenmerkt door de ontstaansgeschiedenis langs oude dorpslinten. Deze ontstaanswijze is ook terug te vinden in het bebouwingsbeeld van het dorp. Zo is langs de linten de oudste dorpsbebouwing terug te vinden, die wordt gekarakteriseerd door (half)vrijstaande woningen en enkele maatschappelijke en commerciële voorzieningen.

De grootste concentratie villa's langs de linten vindt plaats aan de Nieuwe Kerkstraat en de Sint Janstraat. De woningen worden hier bovendien gekenmerkt door grote (voor)tuinen. Vooral de woningen langs de Sint Janstraat kennen een bijzondere setting in bosrijk gebied. Enkele woonpercelen langs (het zuidelijk deel van) de Sint Janstraat hebben de uitstraling van een landgoed.

Beeldbepalende bebouwing wordt met name gevormd door de kerk en het tegenoverliggende pleintje. Rondom dit pleintje is sprake van een kleinschalig dorpscentrum; de meeste openbare voorzieningen zijn in deze omgeving te vinden: een restaurant, enkele cafés, een bank, een kapper, het dorpshuis, de basisschool en de reeds genoemde kerk. Aan de Oude Kerkstraat, noordelijker in Oerle, liggen meer twee-onder-een-kap woningen en aaneengesloten bebouwing, die wordt gekenmerkt door de diepte van de percelen. In dit gebied komen bovendien enkele voormalige boerderijen voor, die tegenwoordig als woning in gebruik zijn.

Een secundair lint is de Zandoerleseweg, aan de zuidwestkant van het dorp. Hier ligt geen historische bebouwing, maar enkele jongere (vrijstaande) woningen. Deze dunbebouwde uitloper van Oerle gaat na enkele honderden meters geruisloos over in het landelijk gebied. Ook een (secundair) historisch lint is de Berkt, waar met name van oudsher enige bedrijvigheid voorkomt. Tegenwoordig vindt langs de Berkt nieuwbouw plaats (vrijstaande woningen op grote kavels), aansluitend op de nieuwbouwwijk 'Berkt', die aan de overzijde van de straat ontwikkeld wordt.

Iets jongere bebouwing is te vinden achter de linten, met name in de 'oksel' van de Nieuwe en de Oude Kerkstraat. In de uitbreidingsstraten Boonberg, A.P. de Bontstraat, Kempke, Ruiske, Smidsvuurke, Berthastraat en Akert liggen met name vrijstaande en grote twee-onder-een-kapwoningen in de luwte van het doorgaande verkeer langs de oude linten. Hetzelfde geldt voor de Zittardsestraat/Janus Hagelaarstraat, aan de zuidwestzijde van het dorp, en voor de ruim opgezette Clementinalaan. Aan de noordoostzijde van het dorp, tegen de uitbreidingen in de straten Smidsvuurke en Boonberg aan, ligt ook het tennispark Oerle, met 10 tennisbanen de enige sportvoorziening van het dorp.

De nieuwste uitbreiding van Oerle ligt ten oosten van het tennispark, en wordt aan de oostzijde begrensd door de achterkant van de bebouwing aan de Berkt. Aan Welle en



Stepke wordt een villamilieu ontwikkeld, waarbij elke woningen individueel is vormgegeven. Hierdoor ontstaat een afwisselend bebouwingsbeeld, waarbij kenmerkend is dat de meeste woningen vrijstaand en op een ruime kavel zijn gesitueerd. Een uitzondering hierop zijn enkele twee-onder-een-kap woningen en de westzijde van Welle (tegenover het tennispark), hier zijn geschakelde woningen gerealiseerd.

3.3 Groenstructuur

Kenmerkend voor Oerle is de ligging in het buitengebied van een typisch Brabants Kempenlandschap. Vooral de uitlopers van de historische linten hebben nog de sfeer van deze landelijke omgeving. Met name de Sint Janstraat kent een opvallend groene setting, en wordt begeleid door een overheersende bomenrij. De Sint Janstraat fungeert bovendien, samen met de bosrijke zone waar deze straat doorheen loopt, als groene buffer tussen Oerle en de rest van Veldhoven. Dit beeld wordt nog eens versterkt door de grote en bijzondere hoeveelheid privé-groen aan weerszijden van de weg. Privé-groen is ook kenmerkend voor de rest van Oerle: de grote tuinen zorgen voor een groene uitstraling, ook al is er relatief weinig openbaar groen aanwezig in de woonbuurten. De grootste hoeveelheid openbaar groen is te vinden langs de straten, als "zicht"-groen; dit manifesteert zich in grasstroken langs de openbare weg, vaak in combinatie met bomen en/of struiken (laanbeplanting).

Als gevolg van de opbouw van het dorp zijn in Oerle geen echte hoofddraggers van de groenstructuur aan te wijzen. De belangrijkste dragers van de groenstructuur zijn de historische linten, die op veel plekken een zichtbare relatie met het buitengebied hebben. Groene zones zijn o.a. aanwezig rond het tennispark, en ook de basisschool en de kerk liggen in een vrij groene setting. Daarnaast is in de Clementinalaan een stuk openbaar groen aanwezig. Een kaart met daarop de groenstructuur van het dorp is weergegeven in figuur 5.

3.4 Verkeerskundige structuur

Gemotoriseerd verkeer

Door de specifieke ontstaansgeschiedenis kent het plangebied geen duidelijke hiërarchische opbouw in de verkeersstructuur. De Oude en Nieuwe Kerkstraat en de Sint Janstraat fungeren als doorgaand verkeersroute, en worden veelvuldig door sluipverkeer richting Veldhoven gebruikt. Deze straten hebben, evenals de Zandoerleseweg, een maximum snelheid van 50 km per uur. De woonstraten wegen in het plangebied zijn aangewezen als 30 km-zone, met uitzondering van de Clementinalaan en de Zittardsestraat, waar nog een maximum snelheid van 50 km per uur geldt.

Langzaam verkeer

Gezien de opbouw van het stratenpatroon fungeren alle woonstraten en ontsluitingsstraten ook als langzaam verkeersontsluiting, en is een afzonderlijk netwerk van specifieke fiets- en voetpaden niet aanwezig. Wel komen er op sommige plaatsen korte langzaam verkeerspaden voor, die straten met elkaar verbinden. Hierdoor bestaat er voor langzaam verkeer de mogelijkheid om de woonbuurten snel te doorkruisen.



Figuur 6: Verkeersstructuur

Openbaar vervoer

Oerle wordt door een buurtbus van de BBA ontsloten. Deze buurtbus rijdt elk uur, en doet enkele haltes in de wijk aan.

In figuur 6 is de verkeersfunctie van de wegen in het plangebied weergegeven.

3.5 De functionele structuur

In deze paragraaf wordt de bestaande ruimtelijke en functionele opbouw van het plangebied in beeld gebracht; de huidige situatie vormt de basis voor de planvorming. Het plangebied heeft hoofdzakelijk een woonfunctie. Slechts op enkele plaatsen in de wijk zijn openbare voorzieningen gevestigd. Ook zijn in het plangebied enkele groengebieden en speelplaatsen aanwezig.

Wonen

In het plangebied is de woonfunctie overheersend. De woonbebouwing bestaat voor het overgrote deel uit grondgebonden woningen. Met name vrijstaande woningen komen in Oerle erg veel voor, evenals (royale) halfvrijstaande woningen. Met name in de nieuwere uitbreidingswijken zijn bijna uitsluitend vrijstaande woningen gerealiseerd, veelal op ruime kavels. Aan de noordzijde van de Oude Kerkweg liggen nog enkele voormalige boerderijen, die thans bewoond worden. Verspreid in het dorp komen enkele rijtjeswoningen en geschakelde woningen voor, maar die vormen overal een (kleine) minderheid.

Speel- en groenvoorzieningen

Kleinschalige groenvoorzieningen zijn verspreid in Oerle aanwezig. Bovendien liggen ook verspreid in het dorp een aantal speelvoorzieningen, die ook als openbaar groen kunnen worden aangemerkt. Deze speelvoorzieningen zijn op de plankaart aangeduid. Verder komt openbaar groen verspreid in het dorp voor langs de straten ("zicht"-groen). Aangevuld met de grote hoeveelheid privé-groen en de nabijheid van het landelijk gebied heeft Oerle een groen karakter.

Bedrijvigheid aan huis

In het plangebied komt op enkele plaatsen een beroep aan huis voor. Het uitoefenen van een beroep aan huis is in de woonomgeving aanvaardbaar mits het karakter van deze beroepen kleinschalig blijft, de woonfunctie in overwegende mate behouden blijft en de uitstraling van de bedrijvigheid op de omgeving beperkt blijft.

Maatschappelijke en sportvoorzieningen

In Oerle zijn verschillende maatschappelijke voorzieningen gevestigd, waar onder een kerk, een dorpscentrum (d'Ouw school) en een basisschool (Basisschool Sint Jan Baptist). Al deze maatschappelijke voorzieningen liggen aan de Oude Kerkstraat. Tennispark Oerle is de enige sportvoorziening in het dorp, en bestaat uit 10 tennisbanen en een paviljoen. Het tennispark is te bereiken via de straten Smidsvuurke (westzijde) en Welle (oostzijde).

Verspreide voorzieningen

In Oerle komen ook enkele verspreide voorzieningen voor, geconcentreerd langs de historische linten. Het dorp beschikt over een kapper, enkele cafés, een autobedrijf, een bank en een restaurant.

4 HET BESTEMMINGSPLAN

Binnen de planperiode van 10 jaar zullen er naar de huidige inzichten geen ontwikkelingen of herstructureringsopgaven plaatsvinden. Het bestemmingsplan zal een conserverend karakter krijgen, waarbij de Standaardregeling bestemmingsplannen van de gemeente Veldhoven gebruikt zal worden. De gemeente Veldhoven heeft veel aandacht besteed aan deze standaard bestemmingsplansystematiek. Overleg en trial and error hebben geresulteerd in een planopzet met een beperkt aantal bestemmingen, een gedetailleerd kaartbeeld en een uniforme opzet van de bouwbepalingen. Uitgangspunt is dat de plankaart zoveel mogelijk informatie zal bevatten omtrent de toelaatbare gebruiksvorm en de bebouwingsmogelijkheden op het perceel. Voordeel hiervan is een snel inzicht in de gebruiks- en bouwmogelijkheden waardoor het ook mogelijk is gebruikers van het bestemmingsplan goed te informeren.

Dit komt er op neer dat per perceel inzicht gaat ontstaan in de bebouwingsmogelijkheden van de woning inclusief de voor- en achtertuin. De bebouwingsmogelijkheden zijn daarbij afgestemd op de huidige reële woonwensen. Daarnaast zullen de overige functies (wegen, openbaar groen) in het plangebied positief bestemd worden.

5 MILIEUASPECTEN

5.1 Geur

Binnen het plangebied of in de onmiddellijke nabijheid ervan zijn geen veehouderijen gevestigd. Het veehouderijbedrijf op Oude Kerkstraat 62 is inmiddels gestopt.

De overige bestaande functies in het dorp, waar op grond van de VNG-brochure "Bedrijven en Milieuzonering" een planologisch te toetsen afstand voor wordt aangegeven, dienen al rekening te houden met de aanwezige woningen in de directe omgeving.

5.2 Geluidhinder

Het beleid ten aanzien van geluid is momenteel vastgelegd in de Wet Geluidhinder (Wgh). In het plangebied is twee bronnen van geluidhinder aanwezig: wegverkeerslawaaï en geluidshinder van vliegveld Eindhoven.

Wegverkeerslawaaï

Ingevolge artikel 74 Wgh zijn in principe alle wegen gezoneerd. Uitzonderingen op deze regel zijn wegen waarvoor een maximum snelheid van 30 km/uur geldt en de wegen waarvan vaststaat dat de 50 dB(A)-contour op maximaal 10 meter uit de weg ligt. De meeste wegen in het plangebied hebben een maximale snelheid van 30 km/uur. Uitzondering hierop zijn de wegen Oude Kerkstraat, Nieuwe Kerkstraat, Sint Janstraat, Zandoerleweg, Zittardsestraat en Clementinalaan. Deze hebben een maximale snelheid van 50 km/uur. De daarbij behorende geluidzones vallen (gedeeltelijk) in het plangebied. Als een geluidszone geheel of gedeeltelijk binnen het plangebied valt, moet bij de voorbereiding van een bestemmingsplan akoestisch onderzoek worden verricht naar de geluidsbelasting op nieuwe woningen en andere nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen binnen die geluidszone (artikel 77 Wgh). Dit heeft echter slechts betrekking op nieuwe ontwikkelingen die binnen 10 jaar worden voorzien.

Grootschalige nieuwbouw of herbouw in het kader van inbreiding of herstructurering is in dit bestemmingsplan niet voorzien. Er is ook geen sprake van reconstructie van wegen of aanleg van nieuwe wegen. Een nader akoestisch onderzoek naar wegverkeerslawaaï voor het gehele plangebied kan in het kader van het bovenstaande derhalve achterwege blijven.

Geluidshinder vliegveld Eindhoven

Heet noordwestelijk deel van het plangebied valt het gebied van de geluidscontour rondom vliegveld Eindhoven. Dit gebied, met een geluidsbelasting van meer dan 35 Ke (Kosten-eenheden), komt niet in aanmerking voor woningbouw. Deze 35 KE-contour is op de plankaart opgenomen.

5.3 Bodem

Wettelijk is bepaald dat een bouwvergunningsplichtig bouwwerk niet mag worden gebouwd op een zodanig verontreinigd terrein, dat er schade of gevaar is te verwachten voor de gezondheid van de gebruikers of het milieu.

Door het "Bodembeheerplan Veldhoven" en de bijbehorende "Bodemkwaliteitskaart Veldhoven" (op 16 april 2002 vastgesteld door B&W) bestaat inzicht in de kwaliteit van de bodem binnen de gemeente, met uitzondering van de actuele informatie op bedrijfslocaties met potentiële bodembedreigende activiteiten. Op bedrijfsniveau voorziet hierin de milieuvergunning.

Voor de gemeente Veldhoven is de bodemkwaliteitskaart (11 juli 2002) geactualiseerd. Het is op basis van het aantal beschikbare gegevens mogelijk gebleken om voor het gehele grondgebied van de gemeente met de vereiste nauwkeurigheid de gemiddelde bodemkwaliteit vast te stellen evenals de 95-percentielwaarden.

Voor het voorliggende plangebied geldt dat op basis van de "Bodemkwaliteitskaart Veldhoven" geen verontreinigingen boven de streefwaarden zijn aangetroffen. Indien tijdens grondwerkzaamheden zogenaamde puntverontreinigingen worden waargenomen zal door passende maatregelen de verontreiniging worden teruggebracht naar de in de Kwaliteitskaart vermelde streefwaarde. Deswege is een bodemonderzoek voor deze bestemmingsplanherziening niet noodzakelijk.

5.4 Waterhuishouding

Met ingang van 1 november 2003 is voor alle ruimtelijke plannen de watertoets wettelijk verplicht gesteld. De wijziging van het Besluit op de Ruimtelijke Ordening (Bro) per die datum regelt met name een verplichte waterparagraaf in de toelichting bij deze plannen, waarin een beschrijving wordt opgenomen van de wijze waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishouding.

5.4.1 BESCHRIJVING HUIDIGE SITUATIE

- a. Grondwatersysteem; infiltratie en kwel: Het plangebied bevindt zich in een intermediair gebied met betrekking tot het grondwatersysteem. De gemiddelde grondwaterstand in het gebied ligt op 19,34 +NAP;
- b. Oppervlaktewater: In het plangebied zijn geen watergangen of ander open water aanwezig;
- c. Watergerelateerde ecosystemen: In het plangebied zijn geen watergerelateerde ecosystemen aanwezig;
- d. Het afvalwatersysteem:
 - In het plangebied zijn twee soorten stelsels aanwezig: een gemengd en infiltratie rioolstelsel. Gezien de leeftijd en staat van het stelsel zijn op korte termijn wel renovaties aan de orde.
 - Bijzondere objecten binnen of nabij het plan: drie riooloverstorten, twee hiervan langs de Oude Kerkstraat ter hoogte van de Paleisstraat en de Heikantsebaan en één langs de kruising van de Heikantsebaan en de Paleisstraat en een bergbezinkriool in nieuwbouwplan de Berkt.

5.4.2 WATERRELEVANT BELEID EN WATERHUISHOUDKUNDIGE FUNCTIES

In de waterparagraaf zijn alleen voor dit plangebied relevante zaken opgenomen.

Provinciaal beleid

Voor bestaande stedelijke functies wordt in het kader van het streekplan met name ingezet op het verbeteren van de huidige situatie door de kansen te benutten die er zijn om beter aan te sluiten op het bodem- en grondwatersysteem, bijvoorbeeld als gevolg van herstructurering en renovatie.

Stedelijke functies behoren wat inrichting en beheer betreft te voldoen aan de volgende regels:

- Ã De grondwater-, oppervlaktewater-, neerslagwater-, en vuilwaterhuishouding worden integraal als één systeem benaderd;
- Ã Neerslagwater wordt zo min mogelijk op de riolering geloosd en zoveel en zo lang mogelijk vastgehouden, hergebruikt, zoveel mogelijk geborgen en pas in de laatste plaats afgevoerd;
- Ã Bij de inrichting, het bouwen en het beheer worden zo min mogelijk vervuilende stoffen toegevoegd aan de bodem en het grond- en oppervlaktewatersysteem.

Waterschapsbeleid

- Ã Voorkeursvolgorde voor omgang met hemelwater in bebouwd gebied: doorlopen van de afwegingsstappen: hergebruik – infiltreren – bufferen – afvoeren naar oppervlaktewater – afvoer naar rwzi. In aansluiting op het landelijke beleid (NW4, WB21) hanteert het waterschap het beleid dat bij nieuwe plannen altijd onderzocht dient te worden hoe omgegaan kan worden met hemelwater. Hierbij dient de genoemde voorkeursvolgorde doorlopen te worden;
- Ã Hydrologisch neutraal bouwen: conform het beleid van de waterschappen en de provincie (WHP) dienen nieuwe plannen te voldoen aan het principe van hydrologisch neutraal bouwen. Dat wil zeggen dat de hydrologische situatie minimaal gelijk moet blijven aan de oorspronkelijke situatie. Hierbij mag de oorspronkelijke afvoer uit het gebied niet overschreden worden en de GHG (gemiddeld hoogste grondwaterstand) niet worden verlaagd. Waar mogelijk wordt geanticipeerd op de GHG die in het kader van GGOR wordt vastgesteld;
- Ã Scheiding van vuil water en (schoon) regenwater: bij alle bouwplannen dient gestreefd te worden naar een scheiding van vuil water en (schoon) regenwater. Dit is ook het geval indien in openbaar gebied nog steeds een gemengd rioolstelsel aanwezig is. Bij de inrichting, het bouwen en het beheer worden zo min mogelijk vervuilende stoffen toegevoegd aan de bodem en het grond- en oppervlaktewatersysteem;
- Ã Gebruik van niet uitlogende bouwmaterialen in relatie tot waterkwaliteit;
- Ã In geval van afvoer van hemelwater naar de rwzi via een bestaand gemengd stelsel: compensatie vereist van de toename van het verhard oppervlak dat wordt aangesloten op het bestaande gemengde rioolstelsel (stand-still beginsel).

Gemeentelijk beleid

Het gemeentelijk beleid is erop gericht zo veel mogelijk in te haken bij kansen in de wijk. Bij renovatie van woningbouw, inrichting van openbare ruimte en vervanging in het rioleringsstelsel zal steeds gezocht worden naar mogelijkheden voor verbetering van de waterhuishouding.

5.4.3 OVEREENSTEMMING EN KNELPUNTEN

Omdat dit bestemmingsplan een bestaande wijk betreft, kunnen overeenstemming en knelpunten pas in een later stadium worden ingevuld. In geval van nieuwe ontwikkelingen en/of een vernieuwd rioleringstelsel dient men de mogelijkheden van het afkoppelen en te benutten rekeninghoudend met de standaard van de trits. In samenhang met de integrale zonering als intermediair grondwatergebied.

In de wijk zijn een aantal ontwikkelingen aan de gang. Deze ontwikkelingen zijn gebaseerd op de eisen en wensen zoals deze nu worden aangegeven. Bij de bouw van een woonwijk wordt een gescheiden stelsel aangelegd waarbij het schone water via een infiltratieriolering wordt geïnfiltreerd en de DWA wordt afgeboerd naar de zuivering.

5.4.4 AFSPRAKEN MET DE WATERBEHEERDER

In het reguliere overleg watertoets met het waterschap is deze waterparagraaf besproken en akkoord bevonden op 15 oktober 2004, waarbij is opgemerkt dat de groenvoorzieningen mede bestemd moeten worden voor waterhuishoudkundige doeleinden. Dat is ook verwerkt. Bij de notulen van dit reguliere overleg is een bijlage toegevoegd waarin dit plan is opgenomen.

5.5 Luchtkwaliteit

Ingevolge het Besluit luchtkwaliteit 2005 van 20 juni 2005 gelden voor een aantal stoffen in de lucht wettelijke grenswaarden. Gekeken moet hierbij worden naar de bronnen bedrijven en verkeer.

Bedrijven

Uit de rapportage "Regionale luchtkwaliteit SRE-gemeenten 2004" kan afgeleid worden dat in het plangebied of in de nabije omgeving ervan geen bedrijven aanwezig zijn waarvan de emissies naar de lucht van invloed zijn op de woonomgeving.

Verkeer

Met behulp van de Regionale verkeersmilieukaart is onderzoek gedaan naar de luchtkwaliteit ter hoogte van het plangebied. Uit de berekeningen blijkt dat zowel in de huidige als in de toekomstige situatie 2010 en 2015 de grenswaarden uit het Besluit luchtkwaliteit 2005 niet worden overschreden.

Het plan bevat geen ontwikkelingen die een negatieve uitwerking hebben op de luchtkwaliteit. Verder worden in het plan geen kwetsbare bestemmingen toegevoegd.

6 MONUMENTEN EN ARCHEOLOGIE

6.1 Archeologie

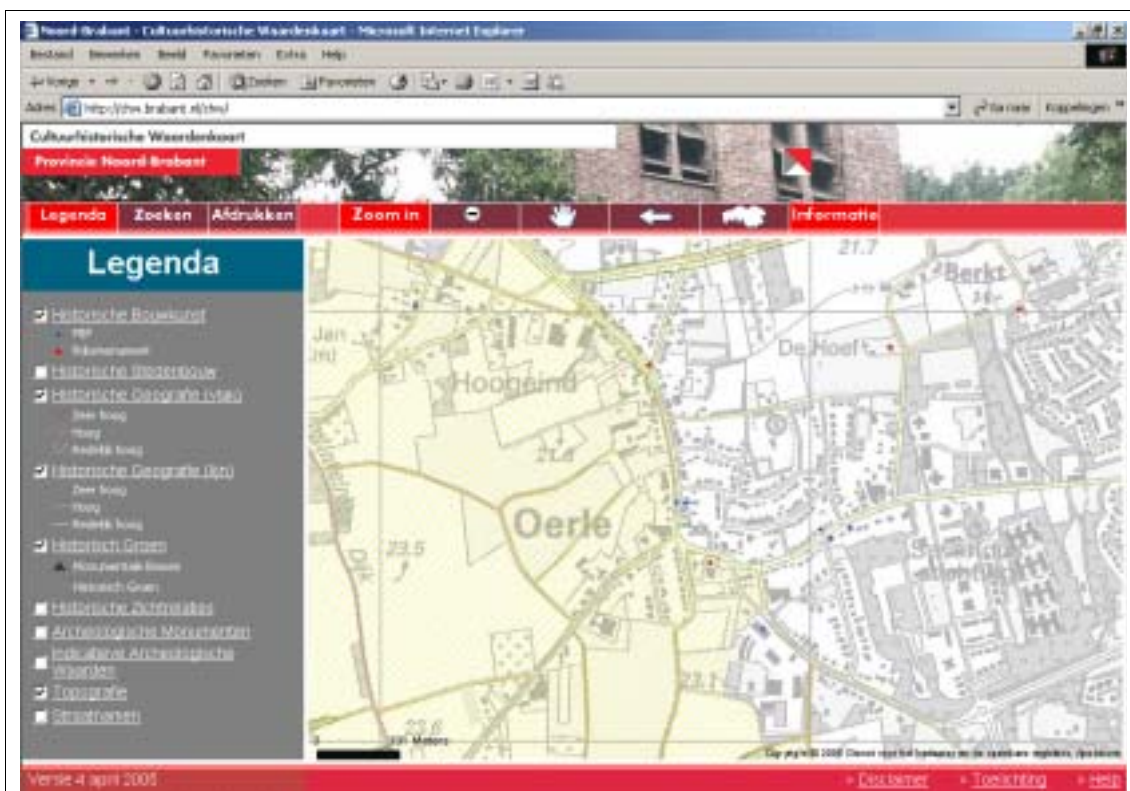
In Europees verband is het zogenaamde "Verdrag van Malta" tot stand gekomen. Uitgangspunt van dit verdrag is het archeologisch erfgoed zo veel mogelijk te behouden. Waar dit niet mogelijk is, dient het bodemarchief met zorg ontsloten worden. Bij het ontwikkelen van ruimtelijk beleid moet het archeologisch belang vanaf het begin meewegen in de besluitvorming. Om dit te stimuleren wordt, naast de in ontwikkeling zijnde regelgeving en beleid, een economische factor toegevoegd. De kosten voor het zorgvuldig omgaan met het bodemarchief, dus de kosten voor inventarisatie, (voor) onderzoeken, bodemonderzoek en documentatie, worden door de initiatiefnemer betaald.

Met behulp van de Archeologische Monumentenkaart (AMK) en de Indicatieve Kaart Archeologische Waarden (IKAW), die door de Rijksdienst voor het Oudheidkundig Bodemonderzoek (ROB) wordt verzorgd, kan worden nagegaan of de gronden binnen het plangebied van archeologische betekenis zijn. Op de AMK zijn alle bekende archeologische terreinen (monumenten) aangegeven. De IKAW geeft aan wat de verwachtingswaarde is dat binnen een gebied archeologische vondsten worden gedaan. Daarnaast is door de provincie Noord-Brabant een Cultuurhistorische Waardenkaart (CHW) opgesteld, waarin tevens de AMK en de IKAW zijn opgenomen. De gebieden op deze kaart met de aanduiding 'archeologische waarde hoog en middenhoog' dienen op grond van hun verwachtingswaarde nader te worden onderzocht.

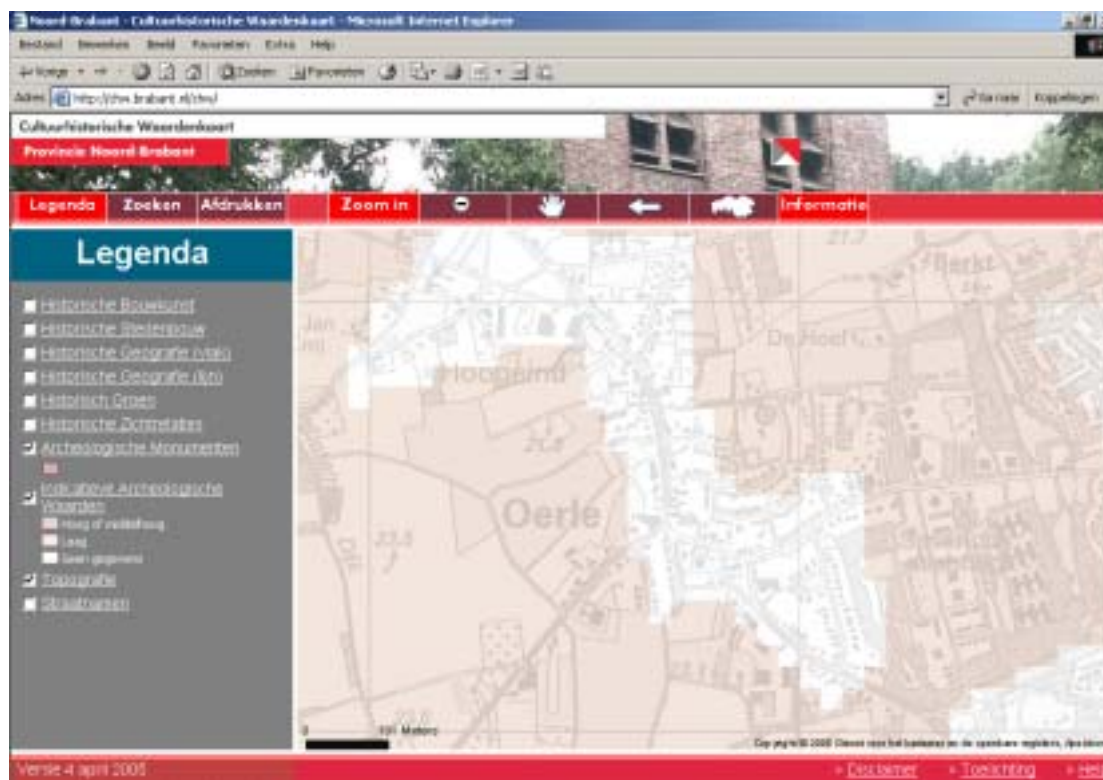
In het plangebied Oerle komen volgens de AMK geen archeologische monumenten voor. Een regeling in het bestemmingsplan voor de bescherming van archeologische monumenten is daarom niet nodig. Het plangebied is op de AMK grotendeels niet gekarteerd, aangezien het plangebied de bebouwde kom van Veldhoven betreft. Het omliggende landelijke gebied is aangeduid met een hoge of middelhoge indicatieve archeologische waarde. Het is dan ook aan te nemen dat de ondergrond ter plaatse van het plangebied ook een hoge of middelhoge indicatieve archeologische waarde kent.

Bij nieuwe ruimtelijke ingrepen zal daarom een inventariserend en zo nodig een waarderend archeologisch vooronderzoek uitgevoerd moeten worden. Dit bestemmingsplan is echter een conserverend bestemmingsplan waarin geen nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt. In het kader van opstellen van het bestemmingsplan is dan ook geen inventariserend vooronderzoek verricht. Indien en voor zover zich gedurende de planperiode van het bestemmingsplan nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen aandienen, zal daarvoor een afzonderlijke planologische procedure worden gevoerd. In het kader daarvan zal zonodig archeologisch onderzoek worden verricht.

Het bestemmingsplan voorziet wel in normale beperkte uitbreidingen en veranderingen binnen de toegekende bestemmingen. Voor deze kleinschalige ruimtelijke ingrepen



Figuur 8: Fragment Cultuurhistorische Waardenkaart (CHW) Noord-Brabant: Cultuurhistorie. Opvallend is met name de aanduiding 'redelijk hoge historische geografie (vlak)' voor het buitengebied ten westen van Oerle. In dit kaartfragment zijn eveneens de rijksmonumenten en MIP-objecten zichtbaar.



Figuur 9: Fragment Cultuurhistorische Waardenkaart (CHW) Noord-Brabant: Archeologie.

wordt -zowel binnen de gebieden met een middelhoge tot hoge verwachtingswaarde als binnen de gebieden zonder bekende verwachtingswaarde- volstaan met de bescherming van artikel 47 van de Monumentenwet 1988 inzake "roerende monumenten". Worden bij grondwerkzaamheden bodemvondsten gedaan, dan dient hiervan aangifte gedaan te worden bij de burgemeester. Op grond van artikel 48 van de Monumentenwet 1988 moet de gerechtigde tot een roerend monument als bedoeld in artikel 47 het monument gedurende zes maanden ter beschikking houden of stellen voor wetenschappelijk onderzoek.

6.2 Cultuurhistorie

Enkele straten die onderdeel uitmaken van het oude dorpslint waarlangs Oerle is ontstaan, zijn te kenmerken als lijnen met een redelijk hoge historisch-geografische waarde. Hieronder vallen de Oude Kerkstraat, Nieuwe Kerkstraat, Sint Janstraat, de Zittardsestraat, Zandoerleseweg en de Paleisstraat. Ook op de Cultuurhistorische Waardenkaart van de provincie Noord-Brabant zijn deze straten als zodanig aangemerkt. Het landelijk gebied aan de zuidwestzijde van de Oude Kerkstraat is bovendien aangeduid als vlak met redelijk hoge historisch-geografische waarde. Het gaat hier om het Akkercomplex Zandoerle, en heeft dus met name betrekking op het buitengebied ten westen van Oerle.

6.3 Monumenten en overige cultuurhistorisch waardevolle bebouwing

Op de CWK staan de in het plangebied voorkomende beschermde Rijksmonumenten en MIP-objecten (cultuurhistorisch waardevolle bebouwing) aangegeven. In Oerle komen een aantal rijksmonumenten en MIP-objecten voor. De MIP-objecten zijn beschermd middels een dubbelbestemming Cultuurhistorisch waardevol pand, en als zodanig op de plankaart te herkennen. De rijksmonumenten betreffen Oude Kerkstraat 52 (woonhuis) en Oude Kerkstraat 5 (de R.K. kerk), deze zijn op de plankaart aangegeven.

Hieronder worden de MIP-objecten en rijksmonumenten kort beschreven:

Oude Kerkstraat 52 (Rijksmonument)

Type: Woonhuis

Rijksnummer: 37049

Bouw begin: 1900

Bouw einde: 1900

Gevels en Materialen: Eenlaags bakstenen ingezwenkte gevel met kroonlijst. Klokgevel.

Bijgebouwen: Eenlaags aanbouw met sporen van korfbogige koetspoort.

Motivering: Straatbeeldtyperend, ligging en type.

Oude Kerkstraat 5 (Rijksmonument)

Type: Kerk en kerkonderdeel

Rijksnummer: 507725

Bouw begin: 1911

Bouw einde: 1911

Gevels en Materialen: Baksteen met speklagen.

Bijgebouwen: Toren viergeledigen met ingang. Hoge spits en 4 kleine hoektorentjes en balustrade.

Motivering: Architectuurhistorisch belang, stijl, sociaalhistorisch belang, cultuurhistorisch belang.

Oude Kerkstraat 18 (MIP-object)

Type: Onderwijs en wetenschap

MIP-code: AE114-001007

Bouw begin: 1916

Bouw einde: 1916

Gevels en Materialen: Een- en tweelaags bakstenen gevel met spekbanden. Deels risaliserende topgevel met houten windveren en betimmering van het zoldergedeelte.

Motivering: Sociaalhistorisch belang.

Oude Kerkstraat 25 (MIP-object)

Type: Woonhuis

MIP-code: AE114-001013

Bouw begin: 1910

Bouw einde: 1910

Gevels en Materialen: Eenlaags bakstenen risaliserende gevel met spekbanden, sierankers en fries. Versierde toogvullingen. Siermetselwerk en art nouveau-achtig aandoende motieven.

Motivering: Cultuurhistorisch belang, straatbeeldtyperend.

Nieuwe Kerkstraat 1 (MIP-object)

Type: Boerderij

MIP-code: AE114-001003

Bouw begin: 1900

Bouw einde: 1900

Gevels en Materialen: Bakstenen gevel met fries en gepleisterde plint. Dwarsdeel.

Motivering: Cultuurhistorisch belang.

Nieuwe Kerkstraat 26 (MIP-object)

Type: Boerderij

MIP-code: AE114-001001

Bouw begin: 1910

Bouw einde: 1910

Gevels en Materialen: Bakstenen Bakstenen gevel met fries. Dwarsdeel.

Motivering: Cultuurhistorisch belang.

Nieuwe Kerkstraat 30 (MIP-object)

Type: Woonhuis

MIP-code: AE114-001002

Bouw begin: 1910

Bouw einde: 1910

Gevels en Materialen: Een- en anderhalfaags bakstenen gevel met spekbanden, fries en gepleisterde plint. Deels topgevel, brede goot.

Bijgebouwen: Balkon, overstek met steunbalken.

Motivering: Straatbeeldtyperend.

7 FINANCIËLE ASPECTEN

Momenteel zijn in het gebied geen nieuwe ontwikkelingen bekend. Eventuele ontwikkelingen zullen echter grotendeels plaatsvinden op basis van particulier initiatief. Voor de gemeente zijn hieraan dan ook geen kosten verbonden.

8 JURIDISCH PLAN

Het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan bestaat uit de plankaart en de voorschriften. Deze dienen in onderlinge samenhang te worden beschouwd. De toelichting heeft uitsluitend een functie als uitleg over achtergronden van het plan.

Binnen de gemeente Veldhoven is er voor de inrichting van het juridische gedeelte van bestemmingsplannen (kaart en voorschriften) voor de kern (stedelijke gebieden) een standaardregeling ontwikkeld. Deze standaard is toegepast op het voorliggende plan. Voor zover het plan afwijkingen bevat van deze standaard, zijn deze afwijkingen benoemd in de subparagraaf "afwijkingen van de standaardregeling" in dit hoofdstuk.

De gemeenteraad heeft in zijn vergadering van 21 november 2006 besloten het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen in die zin dat de voorwaarden voor de vestiging van niet hinderlijke kleine bedrijvigheid aan huis in de woonomgeving, worden aangepast. In de juridische toelichting hieronder wordt in de nadere uitleg van de bestemming 'Artikel 3 Wonen' onder de vermelding 'vrijstellingen' in de kantlijn, de inhoud van de regeling weergegeven. De regeling geldt voorts in alle bestemmingen waar sprake is van een vrijstelling voor aan huis verbonden bedrijven.

8.1 Plankaart

Op de plankaart is het gebied ingetekend waarop het bestemmingsplan betrekking heeft. Deze kaart heeft een directe juridische binding. Voor zover het ondergrondgegevens betreft, zoals ingetekende gebouwen e.d., kunnen aan de plankaart geen rechten worden ontleend.

De plankaart heeft een belangrijke rol bij het bepalen van de bebouwingsmogelijkheden. Zo wordt op de plankaart aangegeven welke bestemming(en) voor de gronden geldt/gelden; tevens wordt door middel van bebouwingslijnen bepaald waar gebouwen zijn toegestaan.

Onder het kopje verklaring op de kaart wordt uiteengezet wat de verschillende kleuren en aanduidingen inhouden.

De voornaamste aanduidingen op de plankaart die betrekking hebben op het situeren/de maatvoering van bouwwerken binnen diverse bestemmingen zijn:

Bebouwingslijn

de bebouwingslijn; deze mag in principe niet door gebouwen worden overschreden. Het gebied binnen de bebouwingslijnen (het "bouwvlak") geeft in principe aan waar alle gebouwen, maar in ieder geval de hoofdgebouwen, zich dienen te bevinden. Deze lijnen worden grotendeels bepaald door de bestaande ligging van de voorgevels van hoofdgebouwen en de ruimtelijke mogelijkheid voor bebouwing bij zijerven. Voor overschrijding van de bebouwingslijnen/het bouwvlak met gebouwen of andere bouwwerken, geeft het plan regels;

Voorgevelrooilijn, tevens bebouwingslijn

de voorgevelrooilijn, tevens bebouwingslijn; deze verschilt in zoverre van de "bebouwingslijn" dat deze tevens bepalend is voor de maatvoering van andere bouwwerken voor zover deze vóór danwel achter deze lijn worden gebouwd;

Hoofdvoorgevelrooilijn, tevens bebouwingslijn

de hoofdvoorgevelrooilijn, tevens bebouwingslijn; deze verschilt van de "voorgevelrooilijn tevens bebouwingslijn", in die zin dat het hoofdgebouw met de meest gezichtsbepalende (voor)gevel (de "hoofdvoorgevel") naar deze lijn moet worden gericht;

Aanduiding andere gebouwen toegestaan

de aanduiding "andere gebouwen toegestaan"; deze wordt opgenomen voor andere gebouwen (aan- en uitbouwen en bijgebouwen al dan niet vrijstaand) welke niet vallen binnen de reguliere regeling voor hoofd- en andere gebouwen; dus de toegestane afwijkingen. Voor zover een bebouwingspercentage in de voorschriften is opgenomen, geldt dit niet voor de andere gebouwen die in deze vlakken worden opgenomen;

Scheidingslijn bestemmingsvlak/bestemmingsvlak/bestemmingsvlakdeel

de scheidingslijn bestemmingsvlak; deze verdeelt het bestemmingsvlak in bestemmingsvlakdelen. Binnen deze bestemmingsvlakdelen zijn verschillende woningtypen toegestaan danwel andere functies.

Scheidingslijn maatvoering/bouwvlak/bouwvlakdelen

de scheidingslijn maatvoering; deze verdeelt een bouwvlak in bouwvlakdelen die ieder hun eigen bouwvoorschriften kennen.

8.2 Voorschriften

Algemeen

De voorschriften zijn als volgt opgebouwd:

- Paragraaf I bevat de begripsbepalingen en een bepaling over de manier waarop de in het plan genoemde maten moeten worden bepaald;
- Paragraaf II bevat de regeling voor de afzonderlijke bestemmingen;
- Paragraaf III tenslotte bevat een aantal algemene en aanvullende bepalingen.

Cultuurhistorische en/of architectonische waarden bij vrijstellingen

In dit bestemmingsplan zijn op veel plaatsen binnenplanse vrijstellingen mogelijk, waarbij telkens de aspecten cultuurhistorische en/of architectonische waarden een toetselement zijn. In de bepalingen staat dit omschreven als "er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in de omgeving aanwezige architectonische en/of cultuurhistorische waarden".

In deze bepaling verwijzen cultuurhistorische waarden naar de in hoofdstuk 6 ("Monumenten en archeologie") van deze toelichting genoemde cultuurhistorische, monumentale en archeologische aspecten. Met betrekking tot architectonische waarden in de omgeving wordt met name het straat- en bebouwingsbeeld bedoeld. Aspecten die in het kader van een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld kunnen worden afgewogen, zijn onder andere:

- een goede verhouding tussen bouwmassa en open ruimte;
- een goede hoogte-/breedteverhouding tussen de bebouwing onderling;

- een samenhang in bouwvorm/architectonisch beeld tussen bebouwing die ruimtelijk op elkaar georiënteerd is;
- de cultuurhistorische samenhang van de omgeving.

De bestemmingsvoorschriften worden hieronder toegelicht.

Artikel 3 Wonen

Doeleindenomschrijving en nadere detaillering van de doeleinden

Binnen de bestemming wonen worden de woningen geregeld met daarbij behorende gronden (tuinen en erven). In het plan wordt in de regeling onderscheid gemaakt in verschillende woningtypen. Elk woningtype is vertaald in een code op de plankaart. Deze code verwijst naar een in de bijlagen bij de voorschriften opgenomen tabel (bijlage 1). De afwijkingen op de tabel zijn per huisadres opgenomen in het register (bijlage 2). De tabel bevat een vijftal bebouwingsklassen met varianten, waarbij een hoofdingeling wordt gemaakt in:

- Ä vrijstaande woningen;
- Ä halfvrijstaande woningen;
- Ä geschakelde woningen;
- Ä aaneengebouwde woningen;
- Ä patiowoningen.

De bebouwingstabel stelt per klasse eisen aan het bebouwingspercentage, de breedte, de diepte, de dakhelling, de hoogtematen, de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens en de afstand tot de achterperceelsgrens.

Bij het bepalen van de situering en de maatvoering wordt een onderscheid gemaakt in hoofdgebouwen, andere gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde.

Hoofdgebouwen

Hoofdgebouwen mogen zich bevinden binnen de (verbale) bebouwingszone welke blijkt uit de situering van de bebouwingslijn/(hoofd)voorgevelrooilijn in combinatie met de regeling uit de tabel. Verbaal wil dus zeggen dat de zone niet op de plankaart waarneembaar is; deze zone kan alleen worden afgeleid uit het samenspel van de voorschriften. Afwijkingen op de regeling uit de tabel worden in principe per adres in het register opgenomen of geregeld door middel van een aanduiding op de kaart.

Andere gebouwen

Andere gebouwen (aan- en uitbouwen en bijgebouwen al dan niet vrijstaand) zijn in principe uitsluitend toegestaan in het gebied binnen de bebouwingslijnen/het bouwvlak. Hierbij wordt ten aanzien van de toegestane oppervlakte een onderscheid gemaakt in twee gebieden:

1. Buiten de verbale bebouwingszone (zone hoofdgebouwen), maar binnen het overige gebied binnen de bebouwingslijnen mogen andere gebouwen worden opgericht met een maximale oppervlakte van 75 m².
2. Binnen de verbale bebouwingszone (zone hoofdgebouwen) geldt dat, naast en in aanvulling op het bovenstaande, aangebouwde andere gebouwen mogen worden opgericht tot een maximum van 1/3 van de oppervlakte van het hoofdgebouw. Deze aangebouwde andere gebouwen dienen achter de hoofdvoorgevel van het hoofdgebouw en het verlengde daarvan te worden opgericht; de nadere plaatsbepaling is

afhankelijk van het woningtype en de woningsituering. Van deze situeringseis kan vrijstelling worden verleend bij vrijstaande woningen (woningtype A), mits de afstand niet kleiner wordt dan 4 meter en het open karakter niet onevenredig wordt aangetast. Overigens mogen bestaande afwijkingen worden gehandhaafd.

3. In afwijking van dit uitgangspunt geldt dat andere gebouwen tevens mogen worden opgericht in een daarvoor apart opgenomen zone (aanduiding op de kaart). De oppervlakte van deze andere gebouwen wordt niet geteld bij het maximum van 75 m².

Bebouwingspercentage

Het bebouwingspercentage wordt gemeten over het gedeelte van het perceel dat is gelegen binnen de bebouwingslijnen/het bouwvlak en in sommige gevallen over een gedeelte van het bouwvlak (bouwvlakdeel). De tabel geeft hierover uitsluitel.

Het bebouwingspercentage regelt hoe dicht een perceel mag worden bebouwd met gebouwen en geeft daarmee de absolute bovengrens aan. De werkelijke bovengrens kan echter ook worden bepaald door wat in absolute zin op grond van de regeling is toegestaan zonder dat daarbij het bebouwingspercentage wordt overschreden. Omdat voor bijvoorbeeld bijgebouwen een maximale oppervlaktemaat in m² is opgenomen, kan het voorkomen dat bij grote percelen het toegelaten bebouwingspercentage niet gehaald kan worden.

Voor bouwwerken geen gebouwen zijnde en vergunningvrije bouwwerken ingevolge de Woningwet, zoals overkappingen, geldt een afwijkende regeling: deze tellen niet mee voor het bebouwingspercentage zoals gedefinieerd in de planregeling. Volgens de plan-definitie worden alleen gebouwen en carports welke uitsluitend op grond van de bestemmingsplanregeling mogelijk zijn, meegerekend bij het bepalen van het bebouwingspercentage.

Indien een carport voldoet aan het bepaalde in de Woningwet is het dan ook bestemmingsplantechnisch gezien beter om te spreken van een overkapping. Bij de beoordeling van bouwwerken zal derhalve onderscheid worden gemaakt tussen carports welke op grond van de planregeling mogelijk zijn en overkappingen, welke vergunningvrij mogelijk zijn op grond van de Woningwet.

Gebied vóór de (hoofd)voorgevelrooilijn

In het gebied vóór de (hoofd)voorgevelrooilijn zijn bouwwerken geen gebouwen zijnde toegestaan tot een maximale hoogte van 1 meter (een uitzondering wordt hier gemaakt voor pergola's die een maximale hoogte van 2,70 m mogen hebben).

Voorts worden in het gebied vóór de (hoofd)voorgevelrooilijn toegestaan:

- (ondergeschikte) aangebouwde bijgebouwen (uitbouwen) tot een diepte van maximaal 1,5 m uit de voorgevel;
- carports;
- andere gebouwen op bijzondere locaties, die specifiek op de kaart zijn ingetekend;
- terreinafscheidingen met een hoogte van max. 2 m via vrijstelling;
- schotelantennes met een doorsnede van max. 1 m, voor zover aangebracht aan de voorgevel van de woning en niet uitstekend boven de goothoogte van het betreffende gebouw.

Aan huis verbonden beroepen

Onder voorwaarden zijn aan huis verbonden beroepen toegestaan. De voorwaarden zien erop toe dat de woonfunctie van de woning in belangrijke mate gehandhaafd blijft en dat de omgeving geen overlast ondervindt. Er gelden maxima van 50 m² en maximaal 40% van het vloeroppervlak van de woning (inclusief andere gebouwen) voor een aan

huis verbonden beroep en een aan huis verbonden bedrijf (dat via vrijstelling toegelaten kan worden) samen. Via vrijstelling is uitbreiding tot 75 m² mogelijk, uitsluitend ten behoeve van het aan huis verbonden beroep.

Indien een grotere oppervlakte wordt/moet worden benut dan hierboven is aangegeven, is dit gebruik niet langer meer te beschouwen in directe relatie met de woonfunctie. Een aan dit gebruik aangepaste bestemming is dan op zijn plaats.

Afwijkende bouwvoorschriften en gebruiksvormen

Indien sprake is van een toe te passen of bestaand afwijkend gebruik binnen de woonfunctie (niet bedrijfs- of beroepsmatige gebruiksvormen gerelateerd aan de woonfunctie), kan dit gebruik, gekoppeld aan een maximale oppervlakte, in het register worden opgenomen.

Daarnaast dienen afwijkende bouwvoorschriften, zoals eerder vermeld in deze toelichting, eveneens in het register te worden opgenomen.

Kleine nutsvoorzieningen

Binnen deze bestemming kunnen voorts bij recht kleine nutsvoorzieningen worden opgericht.

Huisvesting mantelzorg

Ten behoeve van de huisvesting van hulpbehoevenden is bewoning in het kader van mantelzorg in afhankelijke woonruimte toegestaan. Het betreft invoering van de begrippen "mantelzorg" en "afhankelijke woonruimte", gekoppeld aan "andere gebouwen" bij/ten dienste van woningen.

Vrijstellingen

Via het toepassen van vrijstelling door het College van burgemeester en wethouders kan/kunnen onder voorwaarden:

- de voorgeschreven afstanden van andere gebouwen achter de hoofdvoorgevel bij woningtype A worden verkleind tot tenminste 4 meter. Deze vrijstelling is met name bedoeld voor brede percelen en ondiepe woningen. Als eis geldt onder meer dat de openheid niet onevenredig wordt aangetast. Hierbij gaat het erom dat de woning vanuit de wegzijde gezien een duidelijk vrijstaand karakter blijft behouden en dat eventuele doorzichten op het achtergelegen gebied niet worden gefrustreerd.
- grotere nutsvoorzieningen worden opgericht;
- de bouwwerken geen gebouwen zijnde van een grotere maatvoering worden voorzien;
- de schotelantennes achter de (hoofd)voorgevelrooilijn tevens bebouwingslijn een grotere doorsnede krijgen;
- antenne-installaties worden gerealiseerd met een hogere maatvoering dan zoals aangegeven in de betreffende tabel, tot een maximale hoogte van 40 meter. Bij een dergelijk verzoek zal de gemeente advies inwinnen bij de beheerder van het Instrument Landing System (ILS), DGW&T, Directie Zuid;
- de oppervlakte waarop een aan huis verbonden beroep is toegelaten kan worden vergroot van 50 m² naar 75 m². Voor het verlenen van vrijstelling moet aan een aantal voorwaarden worden voldaan, die te maken hebben met de inpasbaarheid van de activiteit in de buurt. Onder andere zijn voorwaarden opgenomen m.b.t. verkeersafwikkeling en parkeren. De standaardregels voor aan huis verbonden beroepen blijven uiteraard gelden;

À aan huis verbonden bedrijven worden toegestaan. Aan het verlenen van deze vrijstelling zijn strenge eisen verbonden om te voorkomen dat het hier bedrijvigheid betreft die op een regulier bedrijventerrein thuishoort. Onder andere zijn voorwaarden opgenomen met betrekking tot verkeersafwikkeling en parkeren en is detailhandel uitgesloten. Ten aanzien van het verbod op detailhandel is hiervan uitgezonderd een beperkte verkoop als ondergeschikte activiteit en wel in verband met het aan huis verbonden bedrijf, alsmede handelsactiviteiten via het internet. Uitgangspunt hierbij is dat er geen verkoop plaatsvindt die onder de reguliere detailhandelsdefinitie is te rangschikken. Tevens is aangegeven dat de activiteit nooit meer dan 40% van het vloeroppervlak mag beslaan met een maximum van 50 m². Ook is bepaald dat alleen activiteiten zijn toegestaan die vallen in categorie 1 en 2 van de staat van inrichtingen (bijlage bij het plan). Het betreft niet de volledige sbi-codelijst, maar een selectie van bedrijven waarvan redelijkerwijs kan worden aangenomen dat deze in combinatie met de woonfunctie aanvaardbaar kunnen zijn. De lijst dient als een eerste toetsing, waarbij wordt aangemerkt dat niet in de lijst voorkomende bedrijfstvormen eveneens kunnen worden toegestaan voor zover deze uit een oogpunt van invloed op het woon- en leefmilieu vergelijkbaar zijn met de in die lijst vermelde bedrijven. Dat een activiteit in categorie 1 of 2 voorkomt betekent overigens nog niet dat deze zonder meer kan worden toegelaten. De staat van inrichtingen is opgesteld voor de planologische beoordeling van bedrijventerreinen, hetgeen een andere situatie is dan een bedrijf in een overwegende woonomgeving. De staat van inrichtingen wordt daarom als hulpmiddel gebruikt; een activiteit wordt daarnaast nog beoordeeld op de andere voorwaarden die in de vrijstellingsregeling zijn opgenomen. Alleen wanneer aan álle voorwaarden wordt voldaan is er de mogelijkheid een activiteit toe te laten. Dat de staat van inrichtingen voor reguliere bedrijven is opgesteld betekent ook dat de omschrijving van de activiteit meer suggereert dan de vrijstellingsregeling wil toelaten. Waar in de staat van inrichtingen gesproken wordt van 'groothandel' of 'fabricage' moet toch aan kleinschalige activiteiten gedacht worden, bijv. een kantoor aan huis van een groothandelsbedrijf waarbij bijv. de opslag elders plaatsvindt of kleinschalige, vaak ambachtelijke fabricage. Ook is uitdrukkelijk voorgeschreven dat degene die de activiteiten in de woning zal uitvoeren, tevens de hoofdbewoner van deze woning moet zijn. Dit om te benadrukken dat het om een aan huis verbonden bedrijf gaat.

In de afweging voor het toelaten van bedrijvigheid in de woonomgeving is het in het kader van het bestemmingsplan van belang dat om een ruimtelijke afweging gaat en dus niet louter om een afweging in het kader van de Wet milieubeheer. Bedrijven die in het kader van het milieuspoor aanvaardbaar zijn (milieuvergunningen/of meldingsplichtige bedrijven), hoeven niet per definitie ruimtelijk ook aanvaardbaar te zijn. Zo is er een groot aantal bedrijven te bedenken die onder een AMVB vallen (meldingsplichtig), maar die in een woonwijk milieuhygiënisch niet aanvaardbaar zijn en dit ruimtelijk gezien evenmin zijn. Van geval tot geval zullen burgemeester en wethouders beoordelen of de situatie op het perceel en het karakter van de buurt de uitoefening van een aan huis verbonden bedrijf toelaten. Een belangrijk criterium hierbij is dat het opnemen dat bedrijven in milieuhygiënisch opzicht binnen de omgeving moeten passen, hetgeen door de aanvrager moet worden aangetoond door middel van een rapportage of objectieve beschrijving van de situatie. De kern is dat het kleinschalige bedrijfje niet hinderlijk is voor de omgeving.

Voorts ziet deze vrijstellingsmogelijkheid eveneens toe op het toelaten van voorzieningen voor de kinderopvang als aan huis verbonden bedrijf. Bij kinderopvang kan zowel worden gedacht aan dagopvang als 24-uursopvang. In afwijking van de regeling voor de overige aan huis verbonden bedrijven geldt voor de kinderopvang dat maximaal 30% van het vloeroppervlak tot ten hoogste 40 m² voor de activiteit mag worden aangewend. Het aantal op te vangen kinderen mag niet meer dan 9 tegelijkertijd zijn. Het buitenterrein van de woning mag als speelruimte worden gebruikt, zodat op dit punt ook kan worden voldaan aan hetgeen is gesteld in artikel 16, lid 2 van de Verordening kinderopvang Veldhoven 1996: namelijk dat voor kindercentra een buitenspeelruimte beschikbaar dient te zijn, waarvan de oppervlakte minimaal 4 m² per spelend kind bedraagt (overeenkomstig NEN 2580).

Wijziging

Door middel van een wijziging op basis van artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening kan het College van burgemeester en wethouders meer ingrijpende veranderingen van de bestemming toestaan. Binnen deze bestemming zijn de volgende wijzigingsmogelijkheden aanwezig:

- het toestaan van een ander woningtype; als voorwaarden gelden onder meer dat het gemeentelijk woningbouwprogramma in acht dient te worden genomen en dat er geen onevenredige aantasting van gebruiksmogelijkheden, belangen en waarden mag plaatsvinden;
- het omzetten naar de bestemming "Maatschappelijke doeleinden". Onder maatschappelijke doeleinden worden ingevolge de definitie in de begripsbepalingen begrepen voorzieningen ten behoeve van openbaar bestuur, openbare dienstverlening, religie, verenigingsleven, onderwijs, kinderopvang, opvoeding, cultuur, lichamelijke en/of geestelijke volksgezondheid. De opgenomen wijzigingscriteria zien erop toe dat de aanwezige gebruiksmogelijkheden, belangen en waarden in acht moeten worden genomen;
- het omzetten naar de bestemming "Bijzondere woondoeleinden", mede ten behoeve van 24-uurs kinderopvang. Ook hier zijn voldoende waarborgen opgenomen om te voorkomen dat de wijziging tot onevenredige gevolgen leidt.

Artikel 4 Verspreide voorzieningen

Doeleindenomschrijving

Verspreide voorzieningen zijn centrumfuncties die niet geconcentreerd binnen het plangebied gelegen zijn. Het gaat hier bijvoorbeeld om buurtwinkeltjes.

Met betrekking tot het wonen binnen de bestemming Verspreide voorzieningen is de subtabel 'wonen bij verspreide voorzieningen' opgenomen. Deze tabel is een aanpassing van de tabel voor wonen, betrekking hebbende op deelvlak I binnen verspreide voorzieningen.

Overigens zijn coffeeshops, discotheek/bar-dancings en erotisch getinte horeca niet toegestaan. Uitzondering hierop is Oude Kerkstraat 11, waar wel een bar-dancing is toegestaan.

Wijziging

Doordat het gaat om verspreid liggende functies is een grote mate van terughoudendheid nodig ten aanzien van de mogelijkheid van functieomzettingen. Deze zijn enkel

toegestaan via wijziging door het College van burgemeester en wethouders, waarbij tevens is aangegeven welke functies in dat geval uitgewisseld mogen worden.

Artikel 5 Maatschappelijke doeleinden

Doeleindenomschrijving

De bestemming "Maatschappelijke doeleinden" omvat de functies ten behoeve van openbare dienstverlening, religie, onderwijs, opvoeding, cultuur, openbaar bestuur, verenigingsleven en lichamelijke en/of geestelijke gezondheidszorg.

In de nadere beschrijving van de doeleinden kan worden aangegeven welke functies specifiek worden bestemd.

Maatvoering

De toegestane maatvoering wordt geregeld in een tabel. De gebouwen zijn in beginsel uitsluitend toegestaan binnen de op de plankaart aangegeven bebouwingslijnen/het bouwvlak

De gronden binnen een bouwvlak(deel) mogen geheel worden volgebouwd, tenzij in de tabel of op de plankaart een bebouwingspercentage of een bebouwde oppervlakte is vermeld; in dat geval geldt dat bebouwingspercentage/die bebouwde oppervlakte als maximum.

Kleine nutsvoorzieningen

Voorts mogen binnen deze bestemming kleine nutsvoorzieningen worden gebouwd.

Vrijstelling

Via het toepassen van vrijstelling door het College van burgemeester en wethouders kan/kunnen onder voorwaarden:

- een andere vorm van maatschappelijke doeleinden worden toestaan;
- grotere nutsvoorzieningen worden opgericht;
- de bouwwerken geen gebouwen zijnde van een grotere maatvoering worden voorzien;
- de schotelantennes achter de (hoofd)voorgevelrooilijn tevens bebouwingslijn een grotere doorsnede krijgen;
- een vergroting van de vloeroppervlakte voor aan huis verbonden beroepen toestaan, waarbij de voorwaarden overeenkomen met die bij de bestemming "Wonen";
- aan huis verbonden bedrijven toestaan; deze regeling is eveneens gelijklopend aan die bij de bestemming "Wonen".

Artikel 6 Sport- en recreatiedoeleinden

Doeleindenomschrijving en nadere detaillering

Binnen deze bestemming zijn de sportvelden opgenomen. De toegestane maatvoering wordt geregeld in een tabel. De gebouwen zijn in beginsel uitsluitend toegestaan binnen de op de plankaart aangegeven bebouwingslijnen/het bouwvlak).

De gronden binnen een bouwvlak(deel) mogen geheel worden volgebouwd, tenzij in de tabel of op de plankaart een bebouwingspercentage of een bebouwde oppervlakte is vermeld; in dat geval geldt dat bebouwingspercentage/die bebouwde oppervlakte als maximaal te bebouwen oppervlakte.

Voorts mogen binnen deze bestemming kleine nutsvoorzieningen worden gebouwd.

Vrijstelling

Via het toepassen van vrijstelling door het College van burgemeester en wethouders kan/kunnen onder voorwaarden:

- een andere vorm van sportvoorzieningen worden toegestaan;
- grotere nutsvoorzieningen worden opgericht;
- de bouwwerken geen gebouwen zijnde van een grotere maatvoering worden voorzien;
- de schotelantennes achter de (hoofd)voorgevelrooilijn tevens bebouwingslijn een grotere doorsnede krijgen.

Wijziging

Door middel van een wijziging op basis van artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening kunnen door het College van burgemeester en wethouders de gronden binnen deze bestemming worden omgezet in Maatschappelijke doeleinden (artikel 5); een en ander mits aan een aantal voorwaarden is voldaan.

Artikel 7 Verkeers- en verblijfsdoeleinden

Doeleindenomschrijving en nadere detaillering

In de bestemming "Verkeers- en verblijfsdoeleinden" zijn de openbare ruimten bestemd die tevens een verkeersfunctie hebben (met uitzondering van de in de groenvoorzieningen geregelde langzaamverkeersroutes).

Binnen deze bestemming zijn, op grond van de nadere detaillering van de doeleinden, groenvoorzieningen aangegeven die van belang zijn in de groenstructuur van het plangebied (zie aanduidingen op de plankaart). Dit laatste geldt ook voor de op de plankaart aangeduide langzaamverkeersverbindingen. Het is de bedoeling dat deze elementen worden gehandhaafd. Alleen wanneer dit van belang is in het kader van de verbetering van de verkeers- en parkeerstructuur kan vrijstelling worden verleend voor omzetting naar de overige verblijfsdoeleinden.

Bouwwerken

Enkel gebouwen ten dienste van de bestemming mogen worden opgericht zoals nutsvoorzieningen, telefooncellen en wachthuisjes voor busdiensten e.d. Voorts zijn "bouwwerken geen gebouwen zijnde" toegestaan met gelimiteerde bouwhoogten.

Artikel 8 Groenvoorzieningen

Doeleindenomschrijving en nadere detaillering

Binnen de bestemming "Groenvoorzieningen" zijn met name de grotere groene ruimten en de groene verbindingen geregeld. Deze groenvoorzieningen vormen de groene dragers van het plangebied. In tegenstelling tot de bestemming Verkeers- en verblijfsdoeleinden biedt het plan ten aanzien van deze groenvoorzieningen geen mogelijkheid tot een functiewijziging. Paden en de aanleg van inritten zijn toegestaan evenals andere bij de bestemming behorende voorzieningen.

Vrijstelling

Binnen de bestemming zijn op de daarvoor op de kaart aangegeven plaatsen de gronden mede bestemd voor speelvoorzieningen. Via vrijstelling door het College van burgemeester en wethouders kunnen deze voorzieningen ook op andere plaatsen binnen de bestemming worden toegelaten.

Bouwwerken

Enkel gebouwen ten dienste van de bestemming mogen worden opgericht zoals nutsvoorzieningen, telefooncellen en wachthuisjes voor busdiensten e.d. Voorts zijn "bouwwerken geen gebouwen zijnde" toegestaan met gelimiteerde bouwhoogten. Via vrijstelling kunnen grotere nutsvoorzieningen worden gebouwd.

Artikel 9 Nutsvoorzieningen

Binnen deze bestemming zijn de omvangrijkere nutsvoorzieningen geregeld, die dus niet bij recht zijn toegestaan ingevolge de overige 'gebiedsbestemmingen'.

Artikel 10 Monument (dubbelbestemming)

Deze regeling ziet toe op de Rijksmonumenten. Deze monumenten worden in principe beschermd op basis van de Monumentenwet. In het bestemmingsplan moet evenwel een relatie worden gelegd met de Monumentenwet, dat wil zeggen dat er een regeling moet worden opgenomen die gericht is op de bescherming van het monument. Behalve een passende bestemming kunnen in het bestemmingsplan mogelijkheden worden geboden om de ontwikkelingsmogelijkheden in de omgeving af te stemmen op de kwaliteit van het monument.

In de bestemmingsplanvoorschriften is geen sloopregeling opgenomen omdat de Monumentenwet hierin reeds voorziet. Wel wordt de mogelijkheid geboden om:

- via vrijstelling door het College van burgemeester en wethouders het pand uit te breiden;
- na wijziging door het College van burgemeester en wethouders het monument te splitsen in maximaal 2 woningen.

Artikel 11 Cultuurhistorisch waardevol pand (dubbelbestemming)

Deze regeling ziet toe op de gemeentelijke monumenten. Deze worden niet beschermd ingevolge de Monumentenwet. De regeling loopt vooruit op de aanwijzing van het College van burgemeester en wethouders van de gemeentelijke monumenten. Om de cultuurhistorische waarde van deze bebouwing te kunnen beschermen is een sloopregeling opgenomen. Deze sloopregeling is opgenomen in de vorm van een aanlegvergunningstelsel. Wanneer men (delen van) deze bebouwing wenst te slopen dient een aanlegvergunning te worden aangevraagd. Deze wordt verleend door het College van burgemeester en wethouders.

Voorts is voor deze panden een regeling opgenomen die na wijziging van het College van burgemeester en wethouders woningsplitsing mogelijk maakt. In de voorwaarden die aan de vrijstelling worden gesteld is onder meer aangegeven dat de cultuurhistorische waarde van het gebouw niet mag worden aangetast.

Artikel 12 Algemene vrijstelling

Hierin is een vrijstelling opgenomen die geldt voor alle bestemmingen binnen het bestemmingsplan. Op basis hiervan kan het College van burgemeester en wethouders onder voorwaarden maximaal 10% van een aantal in het plan opgenomen maten afwijken.

Artikel 13 Algemene wijziging

Onder het kopje algemene wijziging wordt het College van burgemeester en wethouders de mogelijkheid geboden om het bestemmingsplan op een tweetal onderdelen te wijzigen, te weten:

- binnen een aantal bestemmingen kan de situering van de bebouwingslijnen worden gewijzigd;

Ã de bestemmingsgrenzen kunnen met maximaal 5 meter worden verschoven. Alvorens de betreffende wijzigingen mogen worden doorgevoerd, moet aan een aantal in deze bepaling opgenomen voorwaarden worden voldaan.

Artikel 14 Algemene gebruiksbe­paling

In de gebruiksbe­paling is aangegeven dat het niet is toegestaan om gronden en opstal­len te gebruiken in strijd met de bestemming. Bij diverse bestemmingen is uitdrukkelijk aangegeven wat in ieder geval als strijdig met de bestemming wordt geacht. Het strijdig gebruik wordt beschouwd als een strafbaar feit zoals bedoeld in artikel 1a onder 2 van de Wed.

Artikel 15 Dubbeltelbe­paling

Met de dubbeltelbe­paling wordt geregeld dat grond die reeds eerder bij een verleende bouwvergunning of een mededeling op een meldingsplichtig bouwwerk is meegenomen niet nog eens bij de verlening van een nieuwe bouwvergunning of het doen van een mededeling mag worden meegenomen.

De dubbeltelbe­paling heeft uitsluitend betrekking op situaties die plaatsvinden onder het geldende bestemmingsplan. Het is dus niet zo dat gronden die zijn meegeteld bij het verlenen van een bouwvergunning onder een vorig bestemmingsplan, bij het verlenen van een bouwvergunning onder het nieuwe bestemmingsplan ook buiten beschouwing moeten worden gelaten.

Artikel 16 Proce­dure­regels bij vrij­stelling

In dit artikel staan de procedurele voorschriften vermeld die moeten worden doorlopen alvorens tot het verlenen van vrij­stelling mag worden overgegaan. Dit betreft slechts het traject voor zover dit bij de gemeente gevolgd moet worden. Het vervolgtraject in geval van bezwaar en hoger beroep is hier dus niet opgenomen. Op deze plaats wordt volstaan met de opmerking dat de beslissing omtrent het verlenen of weigeren van vrij­stelling ingevolge de Algemene wet bestuursrecht in eerste instantie via de rechtbank dient te worden aangevochten.

Artikel 17 Proce­dure­regels bij wij­ziging

In dit artikel staan de procedurele voorschriften vermeld die moeten worden doorlopen alvorens tot het meewerken aan het opstellen van een wijzigingsplan mag worden overgegaan. Dit betreft slechts het traject voor zover dit bij de gemeente gevolgd moet worden. Het vervolgtraject in geval van goedkeuring en eventueel beroep is hier dus niet opgenomen. Op deze plaats wordt volstaan met de opmerking dat het wijzigingsplan ter goedkeuring naar Gedeputeerde Staten dient te worden gestuurd en dat vervolgens in beroep kan worden gegaan bij de afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Een en ander is geregeld in artikel 11 en 54 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening.

Artikel 18 Overgangsbe­paling

In dit artikel is een regeling opgenomen voor bestaande zaken en rechten die niet in overeenstemming zijn met de overige regelingen in dit bestemmingsplan.

Bouwwerken

Zo wordt in dit artikel bepaald dat de bestaande bouwwerken en vergunde rechten tot het oprichten van een bouwwerk worden gerespecteerd, ook al wijken deze van de overige bepalingen af. Deze bouwwerken mogen gedeeltelijk worden vernieuwd en veran-

derd. Het is dus niet toegestaan om een bouwwerk af te breken en geheel opnieuw op te bouwen. Evenmin is het geoorloofd om een bouwwerk geleidelijk aan geheel te vernieuwen. In geval een bouwwerk door een calamiteit geheel verloren is gegaan, mag wel tot gehele nieuwbouw worden overgegaan, mits de bouwvergunning binnen een termijn van twee jaren na de calamiteit is aangevraagd. Deze bouwwerken mogen voorts nog met maximaal 10% worden uitgebreid.

Gebruik

Voor gebruik van gronden en opstallen is eveneens bepaald dat het strijdig gebruik mag worden gecontinueerd. Hierop zijn echter twee uitzonderingen gemaakt.

Gebruik dat reeds onder het hiervoor geldende bestemmingsplan illegaal is aangevangen en ook volgens het nieuwe bestemmingsplan niet kan, blijft illegaal en mag dus niet worden gecontinueerd. Hetzelfde geldt voor gebruik dat rechtens is gewraakt onder de gelding van het vorige bestemmingsplan. Wraking is een rechtsmiddel waarbij de gemeente bijvoorbeeld via een (schriftelijke) mededeling duidelijk kenbaar maakt dat het desbetreffende gebruik niet is toegestaan.

Artikel 19 Titel

In dit artikel is de benaming van het plan opgenomen.

9 INSpraak EN OVERLEG

9.1 Inspraak

Ingevolge artikel 6a Wet op de Ruimtelijke Ordening dient de gemeente de bevolking te betrekken bij de voorbereiding van plannen op ruimtelijk gebied. Het voorontwerp van onderhavig bestemmingsplan heeft ingevolge artikel 4 van de "Algemene Inspraakverordening" met ingang van 13 mei 2005 gedurende twee weken voor een ieder ter inzage gelegen. Binnen de genoemde periode zijn 12 schriftelijke reacties ontvangen, die hieronder worden behandeld.

Reactie 1

De heer T.A. van den Boomen, Paleisstraat 8, 5507 LE Veldhoven, wijst er bij brief van 25 mei 2005, nr 03.01572 op, dat zijn gehele perceel de bestemming "wonen" krijgt in het nieuwe bestemmingsplan, terwijl thans twee bestemmingsplannen van toepassing zijn. De nieuwe bestemmingsplangrens is niet noodzakelijk en daarom niet acceptabel. Ook het opnemen van een pijl ter aanduiding van een maximale breedte van het hoofdgebouw van 25 meter is niet juist, omdat volgens de algemene voorschriften tot 3 meter van de perceelsgrenzen aan beide zijden mag worden gebouwd.

Antwoord gemeente

Evenals in nagenoeg alle overige situaties is hier de plangrens gelijk gehouden met een kadastrale perceelsgrens. Ten tijde van het wijzigingsplan Oerle, herziening XXIV -één van de genoemde bestemmingsplannen- lag de plangrens gelijk met een kadastrale grens, die thans verdwenen is. Inzake de opmerking over de pijlaanduiding geldt, dat dit geen beperking inhoudt ten aanzien van de algemene regeling. De algemene regeling houdt in dat een maximum breedtemaat van 20 meter wordt ingevoerd voor woningen en daarnaast geldt een afstandseis van 3 meter tot de zijdelingse perceelsgrens. Van belang is, dat de pijl een opname in het register inhoudt en daarmee wordt de feitelijke breedte, voor zover meer dan 20 meter, positief bestemd. De maximum-breedtebepaling is met andere woorden door de pijlaanduiding niet van toepassing op deze situatie. Aan de bestaande rechten wordt niet tekort gedaan.

Reactie 2

De heer F.H.A.M. de Crom, Oude Kerkstraat 35, 5507 LB Veldhoven, merkt bij brief van 25 mei 2005, nr 05.06898 op dat de bestemmingsplangrens is gewijzigd. Zijn bedrijfsgebouwen vallen deels buiten de plangrens en dat betekent benadeling, vooral omdat een eventuele vrijstellingsprocedure voor een bouwplan, dat in het oude bestemmingsplan zou vallen, niet mogelijk is.

Antwoord gemeente

De plangrens is bewust op de manier neergelegd, zoals op de ontwerpplankaart is aangegeven. De reden daarvan is dat de achterzijde van het bedoelde perceelsgedeelte, waarop ook een of meerdere bedrijfsgebouwen liggen, in het gebied van de Wet voorkeursrecht gemeenten (WVG) zijn opgenomen. Voor zover medewerking mocht worden gevraagd voor bouwplannen, gelegen buiten de plangrens, gelden de bouwmogelijkhe-

den op basis van het geldende bestemmingsplan Oerle. Dit betekent geen benadeling voor wat betreft de bouw mogelijkheden maar een zekere bevoordeling, gelet op het bebouwingspercentage van 70, dat voor deelvlak II geldt.

Reactie 3

Mevrouw G.A.T.M. de Crom, Paleisstraat 8a, 5507 LE Veldhoven, wijst er bij brief van 25 mei 2005, nr.05.07015 op, dat haar gehele perceel de bestemming "wonen" krijgt in het nieuwe bestemmingsplan, terwijl thans twee bestemmingsplannen van toepassing zijn. De nieuwe bestemmingsplangrens is niet noodzakelijk en daarom niet acceptabel.

Antwoord gemeente

Evenals in nagenoeg alle overige situaties is hier de plangrens gelijk gehouden met een kadastrale perceelsgrens. Ten tijde van het wijzigingsplan Oerle, herziening XXIV -een van de bestemmingsplannen waarop wordt gedoeld- lag de plangrens gelijk met een kadastrale grens, die thans verdwenen is. Het toekennen van de woonbestemming voor het bedoelde achterste deel van het perceel schept geen nadelen, nu het bedoeld perceelsgedeelte niet voor agrarische bebouwing is of wordt gebruikt.

Reactie 4

- a) De heer C.A. Das, Oude Kerkstraat 19, 5507 LA Veldhoven, brief d.d. 24 mei 2005, nr.05.06749, vindt de gebruiksbepaling van artikel 11.1 van het nieuwe bestemmingsplan onduidelijk, vooral vergeleken bij artikel 5.D onder 1 en 2 van het huidige plan.
- b) Artikel 15.2 van het voorontwerp bestemmingsplan betekent legalisering van illegaal grondgebruik waar in het verleden geweigerd is om op te treden;
- c) Op het perceel Oude Kerkstraat 15 staat deels een illegale garage. Op de betreffende uitspraak van de Raad van State is nog niet gereageerd. Er zijn nog meer illegale bouwwerken waartegen niet wordt opgetreden.

Antwoord gemeente

- a) De vroegere gebruiksbepaling was inderdaad beperkter! Deze zag op het verbod van opslag ten behoeve van detailhandel of tak van bedrijf en verbod van opslag of stort van afgedankte voorwerpen. De huidige bepaling is aangepast aan jurisprudentie en beschermt tegen elk gebruik in strijd met de bestemming.
- b) In die gevallen, waar illegaal gebruik in het verleden is geconstateerd en niet gelegaliseerd, is dat onderkend en gewraakt. In die gevallen wordt ook verder opgetreden.
- c) De bedoelde garage wordt positief bestemd. In alle gevallen waar een bouwvergunning is verleend en dus geen strijdig gebruik bestaat, is dat verplicht. Er is hier geen bijzondere situatie aanwezig.

Reactie 5

De heer J. van Doormalen, Ruiske 4, 5507 LX Veldhoven, heeft bij brief van 20 februari 2003, nr.03.01572 een principeverzoek ingediend om op zijn perceel een carport te mogen bouwen. Bij gelegenheid van het onderhavige bestemmingsplan wordt ingegaan op dit verzoek.

Antwoord gemeente

De gevraagde carport ligt deels buiten de ter plaatse aangegeven bebouwingslijn. Het verzoek is zodoende niet verwerkt in het voorontwerp-bestemmingsplan. De reden daarvan is, dat het stedenbouwkundig niet verantwoord is om buiten de aangegeven bebouwingslijn gebouwen op te richten. Om die reden is er binnen het aangegeven

bouwvlak op de gevraagde locatie geen carport mogelijk en kan geen medewerking worden verleend.

Reactie 6

De heer G. Lijten , Zittard 41, 5505 JC Veldhoven, geeft bij brief van 24 mei 2005, nr.05.06829 aan dat het pand aan de Oude Kerkstraat 16 sinds jaar en dag een winkel-met woonhuisbestemming is, en dat dit zo bestemd moet worden.

Antwoord gemeente

Een correctie in die zin wordt toegepast. Het betreft een verspreide voorziening, waarbij een woning is toegestaan, overeenkomstig het huidige gebruik. Ook In het geldende bestemmingsplan "Oerle" is de bestemming thans "winkels, met bebouwingszone ten behoeve van bovenwoning".

Reactie 7

De heer M.A.A. Renders, directeur van de Rabobank Oerle-Wintelre, vraagt bij brief van 25 mei 2005, nr.05.06810 om een vergroting van het bouwvlak, gelet op uitbreidingsplannen van de bank.

Antwoord gemeente

Dit verzoek moet nader worden onderzocht op haalbaarheid. Hierbij spelen meerdere ruimtelijke aspecten een rol. Zo moet ook op eigen terrein worden geparkeerd. De rabobank wordt uitgenodigd een onderbouwd principeverzoek in te dienen. Als medewerking wordt verleend, dan kan dit nog worden meegenomen in het bestemmingsplan, als de bedoelde medewerking wordt verleend, vóór de definitieve vaststelling van het bestemmingsplan.

Reactie 8

De heer M.H.C. Renders, Oude Kerkstraat 29A, 5507 LA Veldhoven, brief d.d. 27 mei 2005, nr.05.07023, wil dat het pad tussen Oude Kerkstraat 33 en 29A niet wordt bestemd voor verkeersdoeleinden.

Antwoord gemeente

Het betreffende pad, voor zover gelegen binnen de plangrens, heeft overeenkomstig het verzoek, de bestemming "wonen" gekregen.

Reactie 9

Mevrouw C.M.T. Sandkuijl-De Win, Oude Kerkstraat 37, 5507 LB Veldhoven, geeft bij brief van 26 mei 2005, nr. 05.06917 aan dat de bestemming van Oude Kerkstraat 37 altijd "winkels" is geweest. Een bestemming "zakelijke dienstverlening/detailhandel" is beter op zijn plaats en gewenst. Verder is de bestemming voor Oude Kerkstraat 35 in het ontwerp-bestemmingsplan te ruim, hetgeen waardevermindering van het pand Kerkstraat 35 tot gevolg heeft.

Antwoord gemeente

Bij inventarisatie van het gebruik is naar het feitelijk gebruik gekeken. Nu dat ten behoeve van de woonfunctie is, is dat bepalend voor het geven van een juiste bestemming. De vroegere (fietsen)winkelfunctie, zijnde de thans nog geldende bestemming, moet gezien de feitelijke situatie worden gewijzigd, tenzij er concrete plannen zijn voor winkelvestiging.

Inzake Oude Kerkstraat 35 wordt opgemerkt, dat het thans aanwezige bedrijf wordt bestemd op de gangbare manier, die geldt voor aanwezige bedrijven. Een omzetting van bedrijfsvoering wordt hiermee niet bewerkstelligd. Het bedrijf is een land-, loon- en akkerbedrijf, deels agrarisch hulpbedrijf, waarvoor een op dit moment geldende milieuvergunning is afgegeven.

Reactie 10

De heer H.J.C. Schippers, Zandoerleseweg 16, 507 NJ Veldhoven, brief d.d.24 mei 2005, nr.05.06809, wil dat in het voorontwerp-bestemmingsplan een bouwmogelijk voor een vrijstaande woning wordt opgenomen. Hij verwijst naar gesprekstukken en brieven daarover.

Antwoord gemeente

Het voorliggende ontwerp-bestemmingsplan is conserverend van karakter. Nu het geldende plan geen extra woning toestaat, wordt deze mogelijkheid ook niet automatisch opgenomen in het toekomstige bestemmingsplan. Er is een omvattende ruimtelijke toets vereist, die nog moet gebeuren. Er dienen nog randvoorwaarden te worden opgesteld die betrekking hebben op kavelgrootte, rooilijnen en relaties met de directe omgeving. Per locatie kunnen die verschillen. Ook woningbouwafspraken in het kader van volkshuisvestingsbeleid en financiële verhaalsmogelijkheden worden nog onderzocht. Pas na afweging van alle relevante aspecten kan op het ingediende principeverzoek worden ingegaan. Dit is naar verwachting omstreeks november 2005 het geval. Beoordeling van het verzoek is bij gelegenheid van het onderhavige bestemmingsplan daarom niet mogelijk. Indien medewerking aan nieuwe bouwmogelijkheden in de toekomst wordt verleend moet daarvoor in principe een apart bestemmingsplan worden opgesteld. Als medewerking wordt verleend en dit nog tijdig in het onderhavige bestemmingsplan kan worden meegenomen ten tijde van de tervisielegging als bedoeld in artikel 23 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening, dan zal daarvoor zorg worden gedragen.

Reactie 11

Namens de heer J.J.M. Schippers meldt adviseur van Dun bij brief van 26 mei 2005, nr.05.06921, dat twee percelen, waar woningbouw is gepland, niet binnen het plangebied liggen. Verzocht wordt om de plangrens op te schuiven, zodat de bedoelde locaties binnen het plangebied vallen.

Antwoord gemeente

Zie onder 10. De reactie wordt opgevat als een principeverzoek voor woningbouw. Omstreeks november 2005 kan naar verwachting een reactie op het principeverzoek worden verwacht. Als medewerking mocht worden verleend, dan is een apart bestemmingsplan noodzakelijk.

Reactie 12

De heer J. van Haaren, Welle 32, 5507 NX Veldhoven, wijst bij brief van 19 mei 2005, nr.05.06592 op een afwijking in de plankaart van het voorontwerp bestemmingsplan ten opzichte van "Oerle, wijzigingsplan XXXIII" voor wat betreft het openbaar gebied vanaf Welle 24 tot aan de Berkt.

Antwoord gemeente

Het gebied, waar de gewenste bestemmingen van fietspad, fietspad + voetpad en berijdbaar voetpad door betrokkene zijn aangegeven, valt geheel binnen de bestemming

verkeers- en verblijfsdoeleinden. De gevraagde detailleringen worden niet afzonderlijk bestemd, maar vallen onder de algemene bestemming "verkeers- en verblijfsdoeleinden". Het feitelijk toegestane gebruik wordt door verkeersmaatregelen nader bepaald.

9.2 Overleg

Ter voldoening aan het bepaalde in artikel 10 van het Besluit op de ruimtelijke ordening dient bij de voorbereiding van een bestemmingsplan, waar nodig, overleg gepleegd te worden met besturen van gemeenten, met Rijks- en Provinciale diensten etc. Voor dit plan is overleg gepleegd met de Provinciale Planologische Commissie en Waterschap De Dommel. Het vooroverleg wordt hieronder behandeld.

1a. Reactie PPC

Juridische regeling

Het plan beoogt een beheersplan te zijn, zoals ook blijkt uit de toelichting. Hierin is aangegeven dat naar huidige inzichten er binnen de planperiode geen ontwikkelingen of herstructureringsopgaven plaats zullen vinden. Toch wordt door middel van wijzigingen ex. artikel 11 WRO een aanzienlijke ontwikkelingsruimte binnen de regeling geboden, die naar onze mening onvoldoende objectief bepaald is.

Zo wordt in artikel 3.5.2 (en vergelijkbare artikelen binnen de andere bestemmingen) een wijziging naar maatschappelijke doeleinden mogelijk gemaakt, zonder duidelijke beperking en zonder hiervoor een bepaalde voorkeurslocatie aan te wijzen. Door de redactie van het betreffende artikel lijkt het te zijn opgenomen om indien nodig kinderopvang toe te laten, maar het woordje 'mede' zorgt voor onduidelijkheid ten aanzien van de toegelaten functies. Ook de wijzigingsbevoegdheid naar bijzondere woondoeleinden (art. 3.5.3 en vergelijkbare artikelen binnen de andere bestemmingen) is onvoldoende objectief begrensd. Bovendien lijkt dit artikel in het leven te zijn geroepen om 24 uur kinderopvang mogelijk te maken, waarvan de directie zich afvraagt of dit tot bijzondere woondoeleinden of maatschappelijke doeleinden moet worden gerekend.

Andere wijzigingsbevoegdheden maken een functiewijziging naar wonen mogelijk, binnen de bestemmingen 'voorzieningen', 'maatschappelijke doeleinden' en 'sport- en recreatiedoeleinden'. Het mogelijk maken van woningen op locaties die daarvoor in aanmerking kunnen komen, is op zichzelf een goede zaak. Echter, de wijzigingsregeling dient in dat geval wel voldoende objectief te zijn, bijvoorbeeld door het aanwijzen van voorkeurslocaties, het opnemen van maximale aantallen woningen en, bij meer omvangrijke locaties, duidelijke uitgangspunten en/of randvoorwaarden voor herontwikkeling.

In het voorliggende bestemmingsplan is bijvoorbeeld een bestemmingswijziging naar Wonen en/of Maatschappelijke doeleinden en/of Bijzondere woondoeleinden mogelijk gemaakt voor het gehele tennispark. Nergens in het bestemmingsplan zijn deze bevoegdheden echter gemotiveerd. De directie vraagt zich dan ook af wat de realiteitswaarde van deze bevoegdheden is. De directie adviseert de noodzaak tot het opnemen van de wijzigingsbevoegdheden opnieuw te bezien en zonodig de regelingen nader te objectiveren (cat. I).

1b. Antwoord gemeente

Aangezien deze wijzigingsbevoegdheden bedoeld zijn om de nodige flexibiliteit in de bestemmingsplannen te houden, maar er nu geen concrete plannen zijn, wordt het be-

stemmingsplan als volgt aangepast. De wijzigingsbevoegdheid naar wonen zal aanwezig blijven, waarbij wordt opgenomen dat het aantal woningen gelijk blijft. Dit om ervoor te kunnen blijven zorgen dat bijvoorbeeld een verspreide voorziening (winkel met bovenwoning) kan worden gewijzigd in enkel een woonbestemming (beneden wonen en boven wonen, waarbij het aantal woningen niet zal toenemen). De mogelijkheid om te wijzigen naar een nieuwbouwproject met woningbouw vervalt hiermee.

2a. Reactie PPC

De directie constateert dat de gemeente in allerlei bestemmingen, inclusief niet-woonbestemmingen, een vrijstelling heeft opgenomen ten behoeve van mantelzorg. Hierdoor kan in een bijgebouw bij een winkel, bedrijf of maatschappelijke voorziening een afhankelijke woonruimte worden opgericht. Dit is niet overeenkomstig de mantelzorgregeling. De directie verzoekt afhankelijke woonruimte alleen toe te staan binnen de bestemming woondoeleinden (cat. I).

Daarom de suggestie om de regeling te verduidelijken, bijv. "toestaan dat een ander gebouw bij een woning wordt gebruikt als afhankelijke woonruimte.

2b. Antwoord gemeente:

De suggestie zal worden overgenomen.

3a. Reactie PPC

Binnen de bestemming 'Verspreide voorzieningen' worden bedrijven toegestaan op de aangegeven locaties. In de voorschriften is geen nadere aanduiding of beperking opgenomen qua milieucategorie. De directie is van mening dat slechts die bedrijven positief bestemd kunnen en mogen worden die ter plaatse qua milieucategorie en overigens volgens het streekplanbeleid aanvaardbaar zijn en adviseert het bestemmingsplan daarop aan te passen (cat. I).

3b. Antwoord gemeente

Voorschriften worden aangepast zodat alleen categorie I en II worden toegestaan, met uitzondering van bestaande bedrijven. Deze krijgen de categorie die zij nu hebben.

4a. Reactie PPC

Ook worden binnen de bestemming 'Verspreide voorzieningen' ten aanzien van de functie 'horeca' de ruimste mogelijkheden geboden. In artikel 4.6.1. worden weliswaar bepaalde vormen van horeca uitgesloten, maar de doeleindenomschrijving maakt alle vormen van horeca mogelijk. De directie adviseert, mede omdat de gemeente blijkens toelichting en gebruiksvoorschriften voorzichtig lijkt te willen zijn met functieomzetting, de vestigingsmogelijkheden voor de diverse vormen van horeca ook in de doeleindenomschrijving en/of begripsbepalingen duidelijk te omschrijven (cat. II).

4b. Antwoord gemeente

Aangezien de gemeente geen redenen ziet om een verdere onderverdeling te maken in de horecabestemmingen, is in de voorschriften horeca in diverse vormen mogelijk gemaakt.

5a. Reactie PPC

Gezien het streekplanbeleid en de hierin verankerde Cultuurhistorische Waardenkaart (CHW) is nog nadere aandacht nodig voor de volgende punten:

Archeologie

De Middeleeuwse dorpskern van Oerle (Kerkoerle) is op de "Archeologische attentiekaart gemeente Veldhoven" aangeduid als één van de "gebieden met archeologische waarde". Omdat sprake is van een gebied met bekende archeologische waarden vinden wij een planologische bescherming van de bewuste waarden noodzakelijk. De voorwaarde zoals die nu bij vrijstellingsmogelijkheden en wijzigingsbevoegdheden is opgenomen ("geen onevenredige aantasting van de in de omgeving aanwezige architectonische en/of cultuurhistorische waarden") acht de directie niet expliciet genoeg omdat de waarden in het plan niet als zodanig zijn benoemd en ook niet afdoende omdat bepaalde ingrepen die het bodemarchief kunnen schaden bij recht zijn toegestaan. Wij adviseren de archeologische waarden in de middeleeuwse dorpskern van Oerle, zoals aangeduid op de "Archeologische attentiekaart gemeente Veldhoven", te beschermen door een adequate planologische regeling met een aanlegvergunningstelsel dat aantasting van het bodemarchief slechts mogelijk maakt na een belangenafweging, mede gebaseerd op een deskundig advies (cat. II).

Historische bouwkunst: Rijksmonumenten

De panden Oude Kerkstraat 5 (R.K. Kerk) en 52 zijn aangewezen als Rijksmonument, maar zijn op de plankaart niet als zodanig aangeduid. Om afstemming met de Monumentenwet te bewerkstelligen is een nadere aanduiding van beide Rijksmonumenten op de plankaart wenselijk (cat. III).

Historische bouwkunst: nadere selectie MIP-lijst

Aanvullend op de Rijksmonumenten is een nadere selectie uit de lijst van het Monumenten Inventarisatie Project (MIP-lijst) op onze CHW aangeduid als historische bouwkunst. In het plangebied betreft dit de panden Oude Kerkstraat 15 (op de CHW nog conform oude huisnummering aangeduid als 25) en 18 (school). Ons streekplan geeft aan dat met deze waarden rekening moet worden gehouden. Ook hier is de directie van mening dat de opgenomen voorwaarde ("geen onevenredige aantasting van de in de omgeving aanwezige architectonische en/of cultuurhistorische waarden") niet expliciet genoeg is omdat de waarden in het plan niet als zodanig zijn benoemd en ook niet afdoende omdat bepaalde ingrepen die de historisch-bouwkundige waarde kunnen schaden bij recht zijn toegestaan. Wij adviseren de historische bouwkunst te beschermen, hetzij door een aanwijzing als gemeentelijk monument, hetzij door een adequate planologische regeling met een aanlegvergunningstelsel dat aantasting van de historisch-bouwkundige waarden slechts mogelijk maakt na een belangenafweging, mede gebaseerd op een deskundig advies (cat. II).

5b. Antwoord gemeente

Archeologie

Op dit moment heeft de gemeentelijke archeologische attentiekaart geen status bij de gemeente. Er is dus ook nog niet besloten hoe de gevonden waarden moeten worden beschermd. In het kader van het nieuwe monumentenbeleid zal dit nader worden bekeken. Daarom wordt in het bestemmingsplan alleen rekening gehouden met de Cultuurhistorische waardenkaart van de provincie Noord-Brabant.

Historische bouwkunst: Rijksmonumenten

De suggestie wordt overgenomen.

Historische bouwkunst: nadere selectie MIP-lijst

De suggestie wordt overgenomen. MIP-panden worden bestemd (dubbelbestemming) als cultuurhistorisch waardevol pand.

6a. Reactie PPC

Meer in zijn algemeenheid vraagt de directie zich af wat de toegevoegde waarde is van de weliswaar uitgebreide, maar zeer globale regeling ter bescherming van de architectonische en cultuurhistorische waarden in het plangebied (cat. III). Voor iedere binnenplanse vrijstelling, hoe beperkt ook, vormt bovengenoemde voorwaarde een toetsingskader. In het plan wordt echter nergens duidelijk aangegeven welke cultuurhistorische en/of architectonische waarden van belang worden geacht. De vraag is of hiermee de rechtszekerheid van de burger gediend is.

6b. Antwoord gemeente

Er zal per monument en MIP-object een toelichtende tekst in toelichting worden opgenomen. Daarnaast is een beschrijving opgenomen wat wordt bedoeld met cultuurhistorische en architectonische waarden. Cultuurhistorische waarden verwijzen naar de in hoofdstuk 6 ("Monumenten en archeologie") van deze toelichting genoemde cultuurhistorische, monumentale en archeologische aspecten. Met betrekking tot architectonische waarden in de omgeving wordt met name het straat- en bebouwingsbeeld bedoeld. Aspecten die in het kader van een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld kunnen worden afgewogen, zijn onder andere:

- een goede verhouding tussen bouwmassa en open ruimte;
- een goede hoogte-/breedteverhouding tussen de bebouwing onderling;
- een samenhang in bouwvorm/architectonisch beeld tussen bebouwing die ruimtelijk op elkaar georiënteerd is;
- de cultuurhistorische samenhang van de omgeving.

7a. Reactie PPC*Actualisering Cultuurhistorische Waardenkaart (CHW)*

In de toelichting op het plan wordt uitgegaan van de oude versie van onze CHW. Ondanks het feit dat de verschillen voor het plangebied minimaal zijn, adviseren wij om de toelichting aan te passen aan onze geactualiseerde CHW (chw.brabant.nl), die sinds de terinzagelegging op 4 april 2005 vigerend beleidskader is (cat. III).

Indicatieve Kaart Archeologische Waarden (IKAW)

De toelichting op het plan stelt dat het plangebied op de Indicatieve Kaart Archeologische Waarden (IKAW) is aangeduid als een gebied met een lage indicatieve archeologische waarde. Dit is niet juist. Het plangebied is op de IKAW niet gekarteerd. Wij adviseren de toelichting op dit punt aan te passen (cat. III).

7b. Antwoord gemeente

De suggesties worden overgenomen.

8a. Reactie PPC

Op Oude Kerkstraat 62 is een veehouderij gevestigd. Op de plankaart wordt de locatie aangeduid met de bestemming 'Wonen' met een extra aanduiding in de vorm van een pijltje. Dit verwijst naar afwijkende bouwvoorschriften en gebruiksvormen. In bijlage 2 wordt alleen de breedte van de hoofdbouw als afwijking aangeduid. Over het afwijkende

gebruik (functie) wordt niets gezegd. De directie verwacht hierover in het vastgestelde plan meer duidelijkheid (cat. II)

8b. Antwoord gemeente

Dit bedrijf is inmiddels gestopt, dus is er ter plaatse een woonbestemming opgenomen.

9a. Reactie PPC

De gemeente maakt melding van het Besluit luchtkwaliteit 2001. Inmiddels is het Besluit luchtkwaliteit 2005 van kracht; gelieve de toelichting hierop aan te passen. Het aantal overschrijdingen van de 24 uur-gemiddelde concentratie voor PM10 is groter dan het aantal toegestane overschrijdingen. Een en ander is niet cijfermatig onderbouwd. In bestaande situaties moeten de bestuursorganen maatregelen treffen om te bewerkstelligen dat overschrijding van een grenswaarde zo spoedig mogelijk wordt beëindigd. Onder meer gemeentelijke actieplannen moeten hierin voorzien. Geadviseerd wordt de paragraaf hierop aan te vullen (cat. II).

9b. Antwoord gemeente

De betreffende paragraaf is aangepast.

10. Reactie Waterschap De Dommel

Bij brief van 22 juni 2004 verklaart het waterschap akkoord te zijn met de waterparagraaf zoals opgenomen in "Oerle 2005". Deze brief van het Waterschap is in een bijlage bij dit bestemmingsplan opgenomen.

9.3 Ambtelijke aanpassingen

In de periode na de terinzagelegging zijn er nog aanvullingen en wijzigingen aangebracht in de "Standaardregeling voor bestemmingsplannen voor de kern", die tevens in het ontwerpbestemmingsplan zullen worden doorgevoerd.

In hoofdlijnen hebben deze aanpassingen betrekking op invoering van vrijstellingsmogelijkheden voor antenne-installaties, invoering van huisvestingsbepalingen ten behoeve van mantelzorg en een verbijzondering in de plankaartsystematiek voor andere dan woonbestemmingen, teneinde de maatvoering voor gebouwen op verschillende deelvlakken te regelen. Daarnaast zijn enkele ambtelijke aanpassingen op de plankaart toegepast.

Aanpassingen op hoofdlijnen op grond van de gewijzigde standaardregeling.

Vrijstellingsmogelijkheid antenne-installaties

Bij de verschillende bestemmingen is een vrijstellingsregeling opgenomen voor een hogere maatvoering dan zoals aangegeven in de betreffende tabel, tot een maximale hoogte van 40 meter.

Huisvesting mantelzorg

Ten behoeve van de huisvesting van hulpbehoevenden is bewoning in het kader van mantelzorg in afhankelijke woonruimte toegestaan. Het betreft invoering van de begrippen "mantelzorg" en "afhankelijke woonruimte", gekoppeld aan "andere gebouwen" bij/ten dienste van woningen.

Tabel wonen bij verspreide voorzieningen

Het betreft hier een subtabel, die in het kader van de nieuwe standaardregeling opgenomen wordt. Deze tabel is een aanpassing van de tabel voor wonen, betrekking hebbende op deelvlak I binnen verspreide voorzieningen.

Toelichting*5. Milieuaspecten*

Bij wegverkeerslawaaï, punt 5.2.geluidhinder, toelichting op blz 17, is ook de Nieuwe Kerkstraat toegevoegd aan de wegen behorende bij de 50 km/uur-zone.

Bij geluidhinder, punt 5.2, toelichting op blz 18, wijzigen:

M(1) wordt M(3), M(2) wordt M(4), M(3) wordt M(2), D(1) wordt D(2) en vice versa, Sv(1) wordt S(1). Toegevoegd Z(1) met de tekst "Hogere waarde vereist, geluidsbelasting 52 dB(A)" bij toelichting. Daarnaast vermelding bij B(4) de geluidsbelasting 56 dB(A) en bij B(5) de geluidsbelasting 58 dB(A) .

Plankaart*Oude Kerkstraat 11*

Dit is een verspreide voorziening, Horeca, H, met volgnummer (2) Ook het gebruik als dancing is in het register opgenomen.

Zittardsestraat 1

Perceel 705 (achter Zandoerleseweg 3) behoort bij Zittardsestraat 1 en wordt bestemd als verspreide voorziening.

Zittardsestraat 5

De bestemmingsgrens tussen verspreide voorzieningen en wonen wordt geschrapt

St. Janstraat 57

De plangrens tussen St. Janstraat 57 en Egge 1 (buiten het plan) is naar het oosten opgeschoven.

St. Janstraat 58

Het perceel St. Janstraat 58 is na het vooroverleg uit het bestemmingsplan gehaald in verband met eventuele ontwikkelingen in het kader van Veldhoven-West.

Welle 1-17 en Berkt 3-23

Vanwege de toegestane extra woning op perceel 1090 (Berkt 19) wordt de bestemmingsgrens aangepast, met woningaanduiding A1-2. Wijzigingen daardoor ook voor Berkt 23, A1-1, Welle 1-7, wordt A1-4, resterende woningen: A1-11.

Clementinalaan 2-8

Dit is één bestemmingsblok, behorende bij type A1/A1I.

A.P. De Bontstraat 24/26

De voorgevelrooilijn tussen de A.P. De Bontstraat 24/26 is gecorrigeerd.

A.P. De Bontstraat 2 en 22

De arceringen naast beide panden zijn te smal weergegeven.

Zandoerleseweg 10

Aan beide zijgevels van het pand ligt een voorgevelrooilijn in plaats van een bebouwingslijn. Daarnaast is de westelijke bebouwingsgrens 4 meter verschoven in verband met een verbouwing. Deze westelijke uitbreiding is een stedenbouwkundige verbetering en er vindt geen aantasting plaats van belangen in de directe omgeving.

Het perceel tussen Zandoerleseweg 10 en 14 is na het vooroverleg uit het bestemmingsplan gehaald in verband met eventuele ontwikkelingen in het kader van Veldhoven-West.

Clementinelaan

Tussen perceel Clementinalaan 1 en perceel 389 ligt een bestemmingsgrens, waarbij op perceel 389 aangegeven wordt A1/A1I-1. Clementinelaan 17-19 heeft aanduiding A1/A1I-15.

BIJLAGE 1

Brief van Waterschap De Dommel



Gemeente Veldhoven
Dhr. Ellerbroek
Postbus 10101
5500 GA VELDHOVEN



Veldhoven : 22 juni 2004
ons kenmerk : U-04-05452
uw kenmerk : n.v.t.
onderwerp : Watertoetsoverleg

behandeld door : E. Hendrickx
doorkiesnummer : (040) 255 82 86
e-mail adres : ehendrickx@dommel.nl
bijlagen : 1
verzonden : 123 JUNI 2004

Geachte heer Ellebroek,

Naar aanleiding van het watertoetsoverleg van 4 mei tussen de gemeente Veldhoven en waterschap De Dommel deel ik u mede dat ik instem met de waterhuishoudkundige aspecten van de ruimtelijke plannen zoals opgenomen in bijlage 1. Daarmee is voor deze plannen de watertoets doorlopen. U kunt dit bericht dus gebruiken als reactie van het waterschap naar de PPC.

Hiermede hoop ik u voldoende te hebben geïnformeerd.

Hoogachtend,

Drs. H. Verdellen
Stroomgebiedmanager Boven Dommel

Bestemmingsplannen/projecten voor waterparagraaf en overleg waterschap

Bestemmingsplan	Datum gereed van waterparagraaf	Aanlevering stukken	Beoordeling stukken	Bespreken met waterschap
Ex-Sondervick				
*Zoerstraat				
Asselekbaan	01.08.2004			4 mei 2004
*Koningshoeven	01.11.2004			4 mei 2004
Springplank	01.11.2004			4 mei 2004
Stemlaan	18.05.2004			
Blaarhemerweg				
Andere grote projecten				
Slot-Coast	15.04.2004			4 mei 2004
*Mariboord				
De Run 7000	2004/2006			
K/Vt Stoom	2004/2006			
Groene Spie	jun-03			
Stripsbaan	01.07.2004			4 mei 2004
Stripsbaan (bedrijven)	01.07.2005			
Meerstraat	jun-05			
Komplannen o.g. Algehele herzieningen				
Komplan Zeeldt	Z.s.m.			4 mei 2004
Komplan Helkanf	Z.s.m.			4 mei 2004
Komplan De Polders	Z.s.m.			4 mei 2004
Komplan 't Look	Z.s.m.			4 mei 2004
Komplan Zonderwijk	Eind april 2004			4 mei 2004
Komplan Veldhoven-Dorp	Eind april 2004			4 mei 2004
Komplan De Kelen	Eind juni 2004			4 mei 2004
Komplan Meerveldhoven	Eind juni 2004			4 mei 2004
Komplan Cobbeek	nov-04			4 mei 2004
Komplan Certe	nov-04			4 mei 2004
Komplan D'Ekker	jan-05			
Nieuwe bestemmingsplan Buitengebied	aug-04			4 mei 2004
Herziening bestemmingsplan ziekenhuis				
herziening bestemmingsplan aami				
Algehele herziening De Run 4000				
Partiële planherzieningen				
Herziening bestemmingsplan voormalig TNT-terrein				
Herziening De run 8000 (Wetten)				
De Plaats (Genderson)	zomer 2004			4 mei 2004
Hofje Kromstraat (van kastelen-van Mol)	zomer 2004			4 mei 2004
Mira	2005			
Lopende stedenbouwkundige projecten				
Oude Kerkstraat 42 (Voorheen Schippers)	2004			4 mei 2004
Mensel	eind 2004			4 mei 2004
Pastoor Jansenplein	2004			4 mei 2004
Kerk Saturnus (mogelijk nieuw woningbouw)	hoe uitgebreid waterparagraaf?			
centrum noordwest	2005			
intentionverklaring RW 65/MER-procedure				

VOORSCHRIFTEN

INHOUD

Paragraaf I. Inleidende bepalingen..... 2

Artikel 1. Begripsbepalingen	2
Artikel 2. Wijze van meten	16

Paragraaf II. Bestemmingen..... 18

Artikel 3. Wonen	18
Artikel 4. Bijzondere woondoeleinden	30
Artikel 5. Verspreide voorzieningen	34
Artikel 6. Maatschappelijke doeleinden	44
Artikel 7. Sport- en recreatiedoeleinden	49
Artikel 8. Verkeers- en verblijfsdoeleinden	53
Artikel 9. Groenvoorzieningen	56
Artikel 10. Nutsvoorzieningen	59
Artikel 11. Cultuurhistorisch waardevol pand (dubbelbestemming)	60

Paragraaf III. Aanvullende bepalingen 62

Artikel 12. Belemmeringszones	62
Artikel 13. Algemene Vrijstelling	62
Artikel 14. Algemene Wijziging	63
Artikel 15. Algemene gebruiksbeeping	64
Artikel 16. Dubbeltelbepaling	64
Artikel 17. Procedureregels bij vrijstelling	64
Artikel 18. Procedureregels bij wijziging	65
Artikel 19. Overgangsbepaling	65
Artikel 20. Titel	66

Bijlagen:

1. Tabel bouwvoorschriften voor wonen: woningen;
2. Register afwijkende bouwvoorschriften en gebruiksvormen;
3. Tabel bouwvoorschriften en afwijkend gebruik voor bijzondere woondoeleinden;
4. Tabel bouwvoorschriften en afwijkend gebruik voor verspreide voorzieningen en Sub-tabel bouwvoorschriften voor bebouwingscode bij verspreide voorzieningen;
5. Tabel bouwvoorschriften en afwijkend gebruik voor maatschappelijke doeleinden;
6. Tabel bouwvoorschriften en afwijkend gebruik voor sport- en recreatiedoeleinden;
7. Staat van bedrijven/inrichtingen ten behoeve van aan huis verbonden bedrijf.

INLEIDENDE BEPALINGEN

ARTIKEL 1. BEGRIPSBEPALINGEN

In deze voorschriften wordt verstaan onder:

1. plan:
het bestemmingsplan "Oerle 2005", vevat in twee plankaarten, deze voorschriften en de daarbij behorende bijlagen;
2. plankaart:
de plankaart, met de bijbehorende verklaring, waarop de bestemmingen van de in het plan begrepen gronden zijn aangegeven;
3. aanbouw:
een aan een hoofdgebouw aangebouwde afzonderlijke ruimte, die een directe verbinding vormt met dat hoofdgebouw en die door zijn situering en/of afmetingen ondergeschikt is aan dat op hetzelfde perceel gelegen hoofdgebouw;
4. aan huis verbonden bedrijf:
het bedrijfsmatig verlenen van diensten of het uitoefenen van ambachtelijke bedrijvigheid, gericht op consumentenverzorging, geheel of overwegend door middel van handwerk, waarvan de omvang zodanig is dat de activiteit in een woning en/of de daarbij behorende andere gebouwen, met behoud van de woonfunctie, kan worden uitgeoefend;
5. aan huis verbonden beroep:
het in een woning en/of in de bij die woning behorende andere gebouwen uitoefenen van een beroep of beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerptechnisch of hiermee gelijk te stellen gebied, met behoud van de woonfunctie;;
6. achtergevel:
de gevel van een gebouw, die is gesitueerd tegenover de hoofdvoorgevel van het betreffende gebouw;
7. afhankelijke woonruimte:
een ander gebouw waarin mantelzorg gehuisvest is;
8. Algemene wet bestuursrecht:
Wet van 4 juni 1992, Stb. 315, houdende algemene regels van bestuursrecht, zoals deze luidde op het moment van de terinzagelegging van het ontwerp van dit plan;

9. ander gebouw:
een aanbouw, uitbouw of een bijgebouw;
10. antenne-installatie:
installatie bestaande uit een antenne, een antennedrager, de bedrading en de al dan niet in een techniekkast opgenomen apparatuur, met de daarbij behorende bevestigingsconstructie;
11. archeologische waarde:
de aan een gebied toegekende waarde in verband met de kennis en studie van de in de bodem voorkomende overblijfselen uit oude tijden;
12. architectonische waarde:
de aan een gebouw toegekende waarde gekenmerkt door de opbouw en/of indeling van de buitengevel, de dakopbouw en het materiaal en/of kleurgebruik eventueel in samenhang met de omgeving;
13. bebouwing:
één of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
14. bebouwingscode:
een in dit plan opgenomen code bestaande uit in ieder geval een letter (hoofdcodes) en eventueel hieraan toegevoegd één of meer cijfers (subcode), waarbij de hoofdcodes het toegestane bebouwingstype aangeeft en de subcode staat voor de variatiemogelijkheden in de maatvoeringen binnen het toegestane bebouwingstype, zoals dat wordt gedifferentieerd in de tabel bouwvoorschriften en afwijkend gebruik voor verspreide voorzieningen.
Voor zover uitsluitend de hoofdcodes wordt vermeld, worden daaronder tevens alle variaties in subcode begrepen; voor zover een subcode is toegevoegd, wordt alleen het bebouwingstype in de genoemde variatie bedoeld;
15. bebouwingslijn:
een op de plankaart als zodanig aangegeven lijn, die niet door gebouwen mag worden overschreden, behoudens voor zover uitdrukkelijk anders bepaald in deze voorschriften.
Voor zover binnen deze voorschriften wordt gesproken van "bebouwingslijnen" worden hieronder zowel begrepen de "bebouwingslijn", de "voorgevelrooilijn tevens bebouwingslijn" alsmede de "hoofdvoorgevelrooilijn tevens bebouwingslijn";

16. bebouwingspercentage:
een in de voorschriften aangegeven percentage, dat de grootte van het deel van het terrein aangeeft dat maximaal mag worden bebouwd;
17. bedrijfsgebouw/dienstgebouw:
een niet voor bewoning bestemd gebouw, dat dient voor de uitoefening van één of meer bedrijfsactiviteiten;
18. bedrijfsvloeroppervlak (bvo):
de gezamenlijke vloeroppervlakte van verkoopruimten, magazijnen, bergingen, kantoren en verblijfsruimten en de overige voor de bedrijfsuitoefening benodigde vloeroppervlakte;
19. bedrijfswoning:
een woning, kennelijk slechts bedoeld voor (het huishouden van) een persoon, wiens huisvesting daar gelet op de aard van de bedrijfsvoering noodzakelijk is;
20. begane grondbouwlaag:
de onderste bouwlaag van een gebouw, niet zijnde een kelder;
21. bestaand:
 - a. bij gebruik: aanwezig op het moment van het van kracht worden van het plan;
 - b. bij bouwwerken: aanwezig op het moment van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan;
22. bestemmingsgrens:
de scheiding die de begrenzing tussen op de plankaart ingetekende bestemmingen vormt dan wel de grens van de bestemming die samenvalt met de plangrens;
23. bestemmingsvlak:
een op de plankaart als zodanig aangegeven aaneengesloten vlak, met behulp waarvan aan gronden één bepaalde bestemming is toegekend;
24. bestemmingsvlakdeel:
een gedeelte van een bestemmingsvlak dat geheel of gedeeltelijk wordt begrensd door een scheidingslijn bestemmingsvlak;
25. bijgebouw:
een vrijstaand of aan het hoofdgebouw aangebouwd gebouw, zonder directe verbinding met dat hoofdgebouw, dat door zijn situering en/of afmetingen ondergeschikt is aan dat op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw;

26. bijzondere woondoeleinden:
vorm van wonen die voorziet in de aangepaste woonbehoefte van personen of groepen van personen, zoals gehandicapten, bejaarden of anderszins verzorgingsbehoevenden, voor wie reguliere woonvoorzieningen niet passend of toereikend zijn;
27. bouwlaag:
een 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 een kelder en de ruimte(n) in de kap;
28. bouwperceel:
een aaneengesloten stuk grond, waarop krachtens het plan een zelfstandige bij elkaar horende bebouwing is toegelaten;
29. bouwvlak:
een op de plankaart door bebouwingslijnen omsloten vlak, waarmee gronden zijn aangeduid waarop tevens gebouwen zijn toegelaten;
30. bouwvlakdeel:
een gedeelte van een bouwvlak dat geheel of deels wordt begrensd door een scheidingslijn maatvoering;
31. bouwwerk:
elke bouwconstructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, welke hetzij direct of indirect met de grond is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond;
32. bovenwoning:
een woning die zich (overwegend) op de verdieping(en) bevindt, en waarbij de hierbij behorende woningtoegangen en andere gebouwen op de begane grondbouwlaag zijn toegestaan;
33. café:
een horecabedrijf, niet zijnde een discotheek of bar/dancing, dat tot hoofddoel heeft het verstrekken van alcoholische en niet-alcoholische dranken voor consumptie ter plaatse, met als nevenactiviteit het verstrekken van kleinere etenswaren, al dan niet ter plaatse bereid;
34. cafetaria/snackbar/afhaalservice:
een horecabedrijf dat tot hoofddoel heeft het verstrekken van voor consumptie ter plaatse bereide kleine etenswaren, met als

nevenactiviteit het verstrekken van zwak-alcoholische en niet-alcoholische dranken;

35. caravan:

een niet-bouwvergunningplichtige ruimte in de vorm van een aanhangwagen, gefabriceerd, ingericht en bestemd voor het genieten van recreatief verblijf elders;

36. carport:

een overdekte stallingsruimte voor personenauto's, die geen eigen wanden of deuren heeft en waarvan de begrenzing wordt gevormd door gebouwen en/of ondersteuning van het dak;

37. coffeeshop:

een horecabedrijf, dat tot hoofddoel heeft het verstrekken van alcoholische en niet-alcoholische dranken voor consumptie ter plaatse, met eventueel als nevenactiviteit het verstrekken van kleine etenswaren, al dan niet ter plaatse bereid, en van verdovende en/of hallucinerende stoffen;

38. cultuurhistorische waarde:

de aan een bouwwerk of een gebied toegekende waarde, gekenmerkt door het beeld dat is ontstaan en door het gebruik dat de mens in de loop van de geschiedenis van dat bouwwerk of gebied heeft gemaakt;

39. dagopvang:

een instelling waar mensen gedurende de dag worden begeleid, verzorgd en beziggehouden, zonder de mogelijkheid tot overnachting;

40. dak:

de gesloten bovenbeëindiging van een gebouw;

41. detailhandel in volumineuze goederen/perifere detailhandel:

detailhandel in brand- en explosiegevaarlijke stoffen en detailhandel in auto's, boten, caravans en tenten, aanhangwagens, tuincentra, bouwmarkten, grove bouwmaterialen, landbouwmachines en –werktuigen, keukens en sanitair alsmede woninginrichting waaronder meubels, die vanwege de omvang en aard van de gevoerde artikelen een groot oppervlak nodig hebben voor de uitstalling;

42. detailhandel:

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

beroeps- of bedrijfsactiviteit; horeca-activiteiten zijn hieronder niet begrepen;

43. dienstwoning:

zie bedrijfswoning;

44. discotheek/bar-dancing:

een horecabedrijf dat tot hoofddoel heeft het verstrekken van dranken voor gebruik ter plaatse waarbij het doen beluisteren van overwegend mechanische muziek en het gelegenheid geven tot dansen een wezenlijk onderdeel vormt;

45. eindwoning:

de eerste en de laatste woning van een blok van aaneengebouwde woningen; de eindwoningen van een blok van aaneenbebouwde woningen worden ook als "aaneengebouwde woning" beschouwd;

46. erotisch getinte horeca:

een horecabedrijf dat tot doel heeft het daarbinnen doen plaatsvinden van voorstellingen en/of vertoningen van porno-erotische aard en tevens het bedrijfsmatig ten behoeve van verbruik ter plaatse verstrekken van alcoholische en niet-alcoholische dranken;
hoewel niet horeca in de strikte zin betreffend, vallen onder dit begrip tevens een seksbioscoop, een seksclub en een seksautomatenhal;

47. gebouw:

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

48. gebruiken:

het gebruiken, doen en laten gebruiken;

49. groothandel:

het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan wederverkopers, dan wel aan instellingen of personen ter aanwending in een andere bedrijfsactiviteit;

50. grootwinkelbedrijf:

supermarkt; detailhandelsbedrijf met een verkoopvloeroppervlak van meer dan 500 m² en een grote verscheidenheid aan artikelen, merendeels levensmiddelen, waarbij sprake is van zelfbediening door de klanten;

51. hoeksituatie:

de omstandigheid dat het bouwperceel met een zijdelingse perceelsgrens, dat wil zeggen de perceelsgrens die evenwijdig loopt aan de zijgevel, grenst aan het openbaar gebied;

52. hoofdbewoner:

degene die in de gemeentelijke basisadministratie als zodanig voor het betreffende adres vermeld staat alsmede de personen die deel uitmaken van zijn/haar huishouden;

53. hoofdgebouw:

een gebouw, exclusief andere gebouwen, dat door zijn situering en/of afmetingen als belangrijkste bouwwerk op een bouwperceel is aan te merken;

54. hoofdvoorgevel:

de voorgevel van een hoofdgebouw die in de hoofdvoorgevelrooilijn tevens bebouwingslijn is gelegen;

55. hoofdvoorgevelrooilijn tevens bebouwingslijn:

een als zodanig op de plankaart aangegeven voorgevelrooilijn tevens bebouwingslijn, die tevens functioneert als lijn waarnaar het hoofdgebouw met de hoofdvoorgevel moet zijn gekeerd;

56. horeca/horecabedrijf:

een bedrijf, gericht op het verstrekken van ter plaatse te nuttigen voedsel en dranken en/of het exploiteren van zaalaccommodatie en/of het bieden van nachtverblijf;

57. hotel/motel:

een horecabedrijf dat tot hoofddoel heeft het verstrekken van logies (per nacht) met als nevenactiviteiten het verstrekken van maaltijden en/of dranken voor consumptie ter plaatse;

58. Inrichtingen- en vergunningenbesluit milieubeheer:

Besluit van 5 januari 1993, Stb. 50, houdende uitvoering van de hoofdstukken 1 en 8 van de Wet milieubeheer en hoofdstuk V van de Wet geluidhinder, zoals dit luidde op het moment van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan;

59. kampeerauto:

een auto, waarin voorzieningen zijn getroffen voor dag- en/of recreatief nachtverblijf;

60. kampeermiddel:

- een tent, een tentwagen, een kampeerauto of een caravan;

- enig ander onderkomen of enig ander voertuig of gewezen voertuig of gedeelte daarvan, voor zover geen bouwwerk zijnde;

een en ander voor zover deze onderkomens of voertuigen geheel of ten dele blijvend zijn bestemd of opgericht dan wel worden of kunnen worden gebruikt voor recreatief nachtverblijf;

61. kantoor:

een ruimte die door haar aard, indeling en inrichting kennelijk is bedoeld voor het verrichten van werkzaamheden van hoofdzakelijk administratieve aard;

62. kelder:

een overdekte, met wanden omsloten, voor mensen toegankelijke ruimte, beneden of tot ten hoogste 0.50 m boven de kruin van de weg, waaraan het bouwperceel is gelegen;

63. kinderopvang:

het tegen vergoeding bieden van verzorging, onderdak en begeleiding aan minderjarigen door anderen dan de eigen ouders, pleeg- of stiefouders;

onderscheiden kan worden in:

- kinderdagopvang: opvang overdag, zonder de mogelijkheid tot overnachting;
- 24-uurs kinderopvang: opvang zowel overdag als 's avonds en/ of 's nachts;

64. kiosk:

een binnen het verblijfsgebied gelegen gebouw van beperkte omvang dat bedoeld is om de verblijfsfunctie te veraangename door het ter plaatse aan passanten te koop aanbieden van producten zoals souvenirs, kranten, tijdschriften, versnaperingen, niet-alcoholische en licht alcoholische dranken alsmede rookwaren;

65. koffie-/theehuis:

een horecabedrijf dat tot hoofddoel heeft het verstrekken van zwak-alcoholische en niet-alcoholische dranken, met als nevenactiviteit het verstrekken van voor consumptie ter plaatse bereide etenswaren;

66. luifel:

afdak of overkapping aan of bij een gebouw, aan de openbare zijde, al of niet ondersteund;

67. lunchroom:

een horecabedrijf dat tot hoofddoel heeft het verstrekken van voor consumptie ter plaatse bereide kleine etenswaren en niet-alcoholische dranken;

68. maatschappelijke doeleinden:

voorzieningen ten behoeve van openbaar bestuur, openbare dienstverlening, religie, verenigingsleven, onderwijs, kinderdagopvang, opvoeding, cultuur, lichamelijke en/of geestelijke volksgezondheid;

69. mantelzorg:

het bieden van zorg aan eenieder die hulpbehoevend is op het fysieke, psychische en/of sociale vlak, op vrijwillige basis en buiten organisatorisch verband;

70. ondergeschikte bouwdelen:

bouwdelen van beperkte afmetingen, die buiten het gebouw uitsteken, zoals schoorstenen, windvanen en liftschachten;

71. onderkomens:

voor verblijf geschikte, al dan niet aan hun oorspronkelijke gebruik onttrokken voer- en vaartuigen, waaronder begrepen woonschepen, caravans, kampeerauto's, alsook tenten, schuilhutten en keten, al dan niet ingericht ten behoeve van recreatief buitenverblijf voor zover deze niet als bouwwerken zijn aan te merken;

72. overbouwing

een deel van een gebouw, gelegen boven het peil vrij van het aansluitende afgewerkte terrein, dat ter weerszijden wordt ondersteund door hetzelfde gebouw;

73. peil:

- a. voor gebouwen, waarvan de hoofdtoegang aan een weg grenst:
35 cm boven de kruin van die weg ter plaatse van de hoofdtoegang;
- b. in andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het aansluitende terrein;

74. pension:

een horecabedrijf dat tot hoofddoel heeft het verstrekken van logies voor langere tijd met als nevenactiviteiten het verstrekken van maaltijden en/of dranken aan logerende gasten;

75. pergola:
een bouwwerk, geen gebouw zijnde, bestaande uit een open constructie van twee of meer palen, die onderling met elkaar verbonden zijn;
76. perifere detailhandel:
zie detailhandel in volumineuze goederen;
77. reclame:
het publiekelijk aanprijzen van (handels)waar en /of diensten;
78. register afwijkende bouwvoorschriften:
het "Register afwijkende bouwvoorschriften en gebruiksvormen", bijlage 2 bij deze voorschriften;
79. restaurant:
een horecabedrijf dat tot hoofddoel heeft het verstrekken van maaltijden voor consumptie ter plaatse, met als nevenactiviteit het verstrekken van alcoholische en niet-alcoholische dranken;
80. scheidingslijn bestemmingsvlak:
een op de plankaart als zodanig aangegeven lijn , die de scheiding vormt tussen gedeelten van een bestemmingsvlak, voor zover gelegen binnen de bestemming, waarbinnen verschillende functies dan wel zelfstandige functies of verschillende woningtypen zijn toegestaan;
81. scheidingslijn maatvoering:
een op de plankaart als zodanig aangegeven lijn, die de scheiding vormt tussen de gedeelten van een bouwvlak, waarbinnen verschillende maatvoeringen zijn toegestaan;
82. stacaravan:
een caravan, die, ook als hij niet bouwvergunningplichtig is, toch als een gebouw valt aan te merken;
83. sub-tabel bouwvoorschriften voor bebouwingscode bij verspreide voorzieningen:
de "Sub-tabel bouwvoorschriften voor bebouwingscode bij verspreide voorzieningen", bijlage 4 bij deze voorschriften;
84. tabel bouwvoorschriften voor Wonen: Woningen:
de "Tabel bouwvoorschriften voor Wonen: Woningen", bijlage 1 bij deze voorschriften;

85. tabel bouwvoorschriften en afwijkend gebruik voor Verspreide voorzieningen:
de "Tabel bouwvoorschriften en afwijkend gebruik voor Verspreide voorzieningen", bijlage 4 bij deze voorschriften;
86. tabel bouwvoorschriften en afwijkend gebruik voor Maatschappelijke doeleinden:
de "Tabel bouwvoorschriften en afwijkend gebruik voor Maatschappelijke doeleinden", bijlage 5 bij deze voorschriften;
87. tabel bouwvoorschriften en afwijkend gebruik voor Sport- en Recreatiedoeleinden:
de "Tabel bouwvoorschriften en afwijkend gebruik voor Sport- en Recreatiedoeleinden ", bijlage 6 bij deze voorschriften;
88. tent:
een in hoofdzaak uit textiel of uit andere daarmee vergelijkbare materialen vervaardigd onderkomen voor recreatief dag- en/of nachtverblijf, dat gemakkelijk is op te vouwen en in te pakken;
89. uitbouw:
een ruimte die in directe verbinding staat met het hoofdgebouw en die tevens een vergroting van dat bestaande hoofdgebouw vormt en die door zijn situering en/of afmetingen ondergeschikt is aan dat hoofdgebouw;
90. verblijfsdoeleinden:
gronden waarbij de nadruk ligt op het verblijf van personen in het openbaar gebied en die tevens een verkeersfunctie hebben voor fietsers en voetgangers;
91. verdieping(en):
de bouwlaag respectievelijk bouwlagen die boven de begane grondbouwlaag gelegen is/zijn;
92. voorgevel:
de gevel van een gebouw, die gekeerd is naar de weg of het openbaar gebied;
93. voorgevelrooilijn tevens bebouwingslijn:
de "voorgevelrooilijn", zoals deze is aangegeven op de plankaart, en die tevens functioneert als bebouwingslijn;
94. (netto) v.v.o./verkoopvloeroppervlak:
de verkoopruimte, d.w.z. het voor het winkelend publiek toegankelijke deel van (het bruto oppervlak van) een detailhandelsbedrijf, inclusief de etalages en de ruimte achter toonbanken en kassa's;

95. Wet geluidhinder:

Wet van 16 februari 1979, Stb. 99, houdende regels inzake het voorkomen of beperken van geluidhinder, zoals deze luidde op het moment van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan;

96. Wet op de economische delicten:

Wet van 22 juni 1950, Stb. K. 258, houdende vaststelling van regelen voor de opsporing, de vervolging en de berechting van economische delicten, zoals deze luidde op het moment van de terinzagelegging van het ontwerp van dit plan;

97. Wet op de Ruimtelijke Ordening:

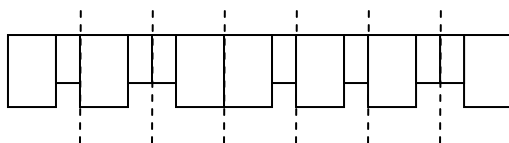
Wet van 5 juli 1962, Stb. 286, houdende vaststelling van nieuwe voorschriften omtrent de ruimtelijke ordening, zoals deze luidde op het moment van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan;

98. woning:

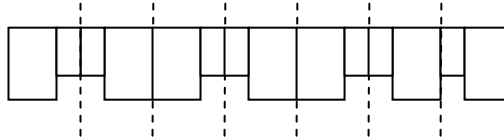
een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één huishouden, met dien verstande dat:

- ⌘ onder een aaneengebouwde woning wordt verstaan een woning, die deel uitmaakt van een blok van meer dan twee woningen en/of andere functies, waarvan het hoofdgebouw aan het op het aangrenzende bouwperceel gelegen hoofdgebouw is gebouwd;
Ook de "eindwoningen" van een blok van aaneengebouwde woningen wordt als een "aaneengebouwde woning" aangemerkt;
- ⌘ onder een geschakelde woning wordt verstaan een woning, waarvan het hoofdgebouw door middel van één aangebouwd ander gebouw geschakeld is ("één-aan-één-koppeling") met het hoofdgebouw op het aangrenzende bouwperceel en waarvan het hoofdgebouw met één zijgevel in de zijdelingse perceelsgrens of in de bebouwingslijn is gebouwd;
Ook woningen die dezelfde uiterlijke basiskenmerken hebben van een reeks geschakelde woningen en die onderdeel zijn van deze reeks, worden als geschakelde woning aangemerkt;

Al deze woningen zijn, op grond van de definitie, aan te merken als geschakelde woningen



- € onder een halfvrijstaande woning wordt verstaan een woning, waarvan het hoofdgebouw deel uitmaakt van een blok van maximaal twee direct aaneengebouwde hoofdgebouwen (twee-onder-één-kap);
Ook woningen die dezelfde uiterlijke kenmerken hebben van



Al deze woningen zijn, op grond van de definitie, aan te merken als halfvrijstaande woningen

- een reeks halfvrijstaande woningen en onderdeel zijn van deze reeks, worden als halfvrijstaande woning aangemerkt;
- € onder een meergezinswoning wordt verstaan een gebouw, dat uit meerdere naast elkaar en/of gedeeltelijk boven elkaar gelegen woningen (appartementen) bestaat en dat qua uiterlijke verschijningsvorm als een eenheid beschouwd kan worden;
- € onder een patiowoning wordt verstaan een woning met een open binnenplaats;
- € onder een vrijstaande woning wordt verstaan een woning, waarvan het hoofdgebouw niet aan een op een aangrenzend bouwperceel gelegen gebouw is aangebouwd;
- € onder een woonwagen/woonwagenwoning wordt verstaan een voor huisvesting bestemd gebouw dat is geplaatst op een woonwagenstandplaats en dat in zijn geheel of in delen kan worden verplaatst;

99. Woningwet:

Wet van 29 augustus 1991 , (Stb. 1991, nr. 439), tot herziening van de Woningwet, zoals deze luidde op het moment van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan;

100. wooncode:

een in dit plan opgenomen code bestaande uit in ieder geval een letter (hoofdcode) en eventueel hieraan toegevoegd één of meer cijfers (subcode), waarbij de hoofdcode het toegestane woningtype aangeeft en de subcode staat voor de variatiemogelijkheden in de maatvoeringen binnen het toegestane woningtype, zoals dat wordt gedifferentieerd in de tabel bouwvoorschriften wonen.

Voor zover uitsluitend de hoofdcode wordt vermeld, worden daaronder tevens alle variaties in subcode begrepen; voor zover een subcode is toegevoegd, wordt alleen het woningtype in de genoemde variatie bedoeld;

101. woonwagenstandplaats:

een kavel, bestemd voor het plaatsen van een woonwagen/woonwagenwoning, waarop voorzieningen aanwezig zijn die op het leidingnet van openbare nutsbedrijven, andere instellingen of van gemeenten kunnen worden aangesloten;

102. zakelijke dienstverlening:

dienstverlening door een bedrijf met uitsluitend of in hoofdzaak een verzorgende taak met een publieksaantrekkende functie zoals wasserette, kapsalon, schoonheidssalon, autorijschool, videotheek, uitzendbureau, reisbureau, bank, postkantoor, telefoon-/telegraaf-/ telexdienst, makelaarskantoor, fotoatelier (inclusief ontwikkelen), kopieerservicebedrijf, schoenreparatiebedrijf, reparatiebedrijf voor muziekinstrumenten, cateringbedrijf, alsmede naar aard en uitstraling overeenkomstige bedrijven.

103. zijgevel:

een gevel van een gebouw, die niet een hoofdvoorgevel of een achtergevel is;

104. zone hoofdgebouwen:

dat deel van het bouwperceel waarbinnen ingevolge deze voorschriften het hoofdgebouw is toegestaan.

ARTIKEL 2. WIJZE VAN METEN

Bij de toepassing van deze voorschriften wordt als volgt gemeten:

1. afstand van een gebouw tot de achterperceelsgrens:
de afstand van een gebouw tot de achterperceelsgrens wordt bepaald door het buitenwerks meten van de kortste afstand van enig punt van het gebouw tot de achterperceelsgrens;
2. afstand van een gebouw tot een perceelsgrens:
de afstand van een gebouw tot een perceelsgrens wordt bepaald door het buitenwerks meten van de kortste afstand in meters van enig punt van het gebouw tot aan de perceelsgrens;
3. de afstand van de voorgevel van een hoofdgebouw tot de hoofdvoorgevelrooilijn tevens bebouwingslijn:
de afstand van de voorgevel van een hoofdgebouw tot de hoofdvoorgevelrooilijn tevens bebouwingslijn wordt bepaald door het buitenwerks meten van de kortste afstand in meters van enig punt van de voorgevel van het hoofdgebouw tot aan de hoofdvoorgevelrooilijn tevens bebouwingslijn;
4. bebouwde oppervlakte:
de bebouwde oppervlakte wordt bepaald door het meten conform NEN-norm 2580, zoals deze luidde op het moment van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan;
5. bebouwingspercentage:
het bebouwingspercentage wordt bepaald door het meten van het percentage van het bouwperceel voor zover gelegen binnen het bouwvlak of voorzover van toepassing het bouwvlakdeel dat met gebouwen mag worden bebouwd;
een en ander met dien verstande dat vergunningvrije bouwwerken niet worden meegenomen bij de berekening van het bebouwingspercentage.
6. bouwhoogte van gebouwen:
de bouwhoogte van gebouwen wordt bepaald door het meten van de hoogte in meters vanaf het peil tot het hoogste punt van de gebouwen, waarbij ondergeschikte bouwdelen buiten beschouwing kunnen blijven;
7. breedte van bouwpercelen:
de breedte van bouwpercelen wordt bepaald door het meten van de afstand in meters tussen de zijdelingse perceelsgrenzen,

in de bebouwingslijn of in de bestemmingsgrens, aan de zijde waar de hoofdontsluiting van het perceel gesitueerd is;

8. breedte van gebouwen:

de breedte van gebouwen wordt bepaald door het meten van de afstand in meters tussen de buitenwerkse eindgevelvlakken (indien geen sprake is van een rechthoekig gebouw: de gemiddelde breedte van het gebouw);

9. dakhelling:

de dakhelling wordt gemeten langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

10. diepte van gebouwen:

de diepte van gebouwen wordt bepaald door het meten van de grootste afstand in meters tussen de buitenwerkse eindgevelvlakken;

11. goot- en/of boeihoogte van gebouwen:

de goot- en/of boeihoogte van gebouwen wordt bepaald door het meten van de hoogte in meters vanaf het peil tot aan de druiplijn, de bovenkant van de goot, het boeiboord of daarmee gelijk te stellen constructiedeel, waarbij ondergeschikte bouwdelen alsmede dakkapellen en andere beperkte dakopbouwen buiten beschouwing blijven;

12. hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde:

de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde wordt bepaald door het in meters meten van het hoogste punt van bouwwerken tot aan het peil;

13. inhoud van gebouwen:

de inhoud van gebouwen wordt bepaald door het meten conform NEN-norm 2580, zoals deze luidde op het moment van de terinzagelegging van het ontwerp van dit plan.

in de jurisprudentie is bepaald dat indien het niveau van de grond aan weerszijden van de erfafscheiding niet gelijk is, de hoogte van de schutting dient te worden gemeten aan de zijde waar het niveau van de grond het hoogst is. Plaatselijke, niet bij het verdere verloop van de grond passende ophogingen of verdiepingen aan de voet van de erfafscheiding dienen echter buiten beschouwing te worden gelaten (Afdeling bestuursrechtspraak van de RvS, 7 juli 1995, gepubliceerd in Bouwrecht 1995, pagina 857

BESTEMMINGEN

ARTIKEL 3. WONEN

3.1. Doeleindenomschrijving

De gronden, die op de plankaart als "Wonen" zijn aangegeven, zijn bestemd voor:

- woondoeleinden;
 - nutsvoorzieningen;
 - het behoud, beheer en herstel van de aanwezige cultuurhistorische en monumentale waarden van de op de kaart als "rijksmonument" aangeduide bouwwerken.
- een en ander met de daarbij behorende voorzieningen zoals tuinen en erven.

3.2. Nadere detaillering van de doeleinden

- a. Afhankelijk van de op de plankaart aangegeven code zijn, al dan niet in combinatie, de volgende woningtypen toegestaan:

Code	Toegestane type woning
A	Vrijstaande woningen
B	Halfvrijstaande woningen (twee-onder-één-kap)
C	Geschakelde woningen (één-aan-één)
D	Patiowoningen
E	Aaneengebouwde woningen

zie de wijzigingsbevoegdheid in artikel 3.5.1

De regeling onder b is enkel bedoeld t.b.v. afwijkend gebruik (niet bedrijfsmatige gebruiksvormen gerelateerd aan de woonfunctie) gekoppeld aan een maximale oppervlakte. Indien hiervoor een grotere oppervlakte aan andere gebouwen noodzakelijk is, dient deze te worden opgenomen in het register.

- b. Voorzover in het register afwijkende bouwvoorschriften en gebruiksvormen (bijlage 2) een afwijkend gebruik is opgenomen, mag dat gebruik in de daar genoemde omvang worden uitgeoefend c.q. voortgezet.
- c. Het uitoefenen van een aan huis verbonden beroep is toegestaan wanneer aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:
1. de woonfunctie van de woning dient behouden te blijven;
 2. maximaal 40% van het vloeroppervlak van de woning (en de andere gebouwen) tot ten hoogste 50 m² mag worden gebruikt voor het aan huis verbonden beroep;
 3. een aan huis verbonden beroep en een aan huis verbonden bedrijf, indien dat laatste wordt toegelaten via vrijstelling als bedoeld in artikel 3.4.6, mogen uitsluitend samen worden uitgeoefend, indien voor beide samen maximaal 40% van het vloeroppervlak van de woning (en de andere gebouwen) tot ten hoogste 50 m² wordt gebruikt;

4. de bebouwing dient te blijven voldoen aan de inrichtingseisen, zoals deze voortvloeien uit de gemeentelijke Bouwverordening en het Bouwbesluit;
5. degene die de activiteiten in de woning en/of in de bij de woning behorende andere gebouwen zal uitvoeren, dient tevens de hoofdbewoner van de woning te zijn;
6. het onbebouwde deel van het bouwperceel mag niet gebruikt worden ten behoeve van de uitoefening van het aan huis verbonden beroep, met uitzondering van extra parkeergelegenheid;
7. de voor het bouwperceel geldende regels inzake de maatvoering en situering van bebouwing blijven onverkort van kracht;
8. het woon- en leefmilieu mag niet onevenredig worden belast, ook niet door een cumulatie van activiteiten;
9. door degene die de activiteit gaat ontplooiën, dient te worden aangetoond dat de activiteit geen extra parkeerruimte vereist binnen het openbaar gebied;
10. er mag geen detailhandel of groothandel plaatsvinden, uitgezonderd een beperkte verkoop als ondergeschikte activiteit en wel in verband met het aan huis verbonden beroep.

dit kan via een parkeerbalans worden aangetoond, waarbij de kencijfers uit de CROW-publicatie "Parkeerkencijfers-basis voor parkeernormering" van juni 2003 als uitgangspunt moeten worden gehanteerd

- d. Parkeren op eigen terrein is uitsluitend toegestaan:
- indien het parkeren plaatsvindt naast de zijgevel van de woning en het verlengde daarvan in de voor- en achtertuin, mits de afstand tussen de zijgevel en de zijdelingse perceelgrens minimaal 2,5 meter bedraagt; of
 - indien het parkeren plaatsvindt vóór de naar de weg gekeerde zijde van de woning (met name bij aaneengebouwde woningen) en de voortuin een diepte heeft van ten minste 9 meter en geparkeerd wordt tegen het trottoir.

Een en ander mits:

- a. hierdoor de verkeersveiligheid en/of de verkeersafwikkeling niet in gevaar komt;
- b. de openbare groenvoorziening niet op een voor het straatbeeld onaanvaardbare wijze wordt aangetast;
- c. geen vermindering van het parkeerareaal plaatsvindt;
- d. het woon- en leefklimaat niet op onaanvaardbare wijze wordt verstoord.

3.3. Bouwen

3.3.1. Op de gronden als bedoeld in artikel 3.1. zijn uitsluitend woningen en daarbij behorende andere gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegestaan alsmede nutsvoorzieningen.

3.3.2. Gebouwen - algemeen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. gebouwen zijn uitsluitend toegestaan binnen het op de plankaart aangegeven bouwvlak, behoudens het bepaalde in artikel 3.3.4 onder f en g respectievelijk 3.3.5;
- b. de oppervlakte aan gebouwen mag het bebouwingspercentage, zoals opgenomen in de tabel bouwvoorschriften voor Wonen: Woningen (bijlage 1) respectievelijk de tabel bouwvoorschriften voor Wonen: Meergezinswoningen of zoals aangegeven op de plankaart, niet overschrijden;
- c. kelders zijn toegestaan overal waar gebouwen zijn toegestaan, mits het bebouwingspercentage niet wordt overschreden.

3.3.3. Woningen - het hoofdgebouw

Voor het bouwen van woningen c.q. het hoofdgebouw gelden de volgende bepalingen:

- a. bestaande vrijstaande, halfvrijstaande, aaneengebouwde c.q. patiowoningen dienen als zodanig gehandhaafd te blijven;
- b. voor het bouwen gelden de in de tabel bouwvoorschriften voor Wonen: Woningen (bijlage 1) opgenomen voorschriften, tenzij in het register afwijkende bouwvoorschriften en gebruiksvormen (bijlage 2) een geheel of gedeeltelijk afwijkende maatvoering is opgenomen; in dat geval geldt die afwijkende maatvoering;
- c. Voor zover ingevolge de bepalingen van dit plan op een bouwperceel variaties binnen een woningtype zijn toegestaan, dient in één van deze te worden gebouwd, waarbij de bijbehorende voorschriften van toepassing zijn;
- d. de bebouwde oppervlakte van het hoofdgebouw van de woning mag niet minder bedragen dan 50% van de oppervlakte van gronden van de zone hoofdgebouwen, met dien verstande dat voor zover de bestaande bebouwde oppervlakte van het hoofdgebouw van de woning minder bedraagt dan 50% dit lagere bestaande percentage als minimum geldt;
- e. binnen een bestemmingsvlak mag het aantal bouwpercelen voor woningen niet meer bedragen dan door middel van een aanduiding op de plankaart is aangegeven;
- f. per bouwperceel mag niet meer dan één woning worden gebouwd;

- g. het hoofdgebouw dient met de hoofdvoorgevel in of evenwijdig aan en achter de hoofdvoorgevelrooilijn tevens bebouwingslijn gebouwd te worden, met dien verstande dat de afstand van deze gevel tot de hoofdvoorgevelrooilijn tevens bebouwingslijn maximaal 2 m mag bedragen;
- h. indien de bestaande afstand tot de zijdelingse perceelsgrens en/of achterperceelsgrens reeds minder bedraagt dan ingevolge de tabel bouwvoorschriften voor Wonen: Woningen (bijlage 1) is voorgeschreven, dan mag deze kleinere afstand in de bestaande omvang gehandhaafd worden en niet verkleind worden.

3.3.4. Andere gebouwen bij woningen met de code A, B, C, D en E
Voor het bouwen van andere gebouwen bij woningen met de code A, B, C, D en E gelden de volgende bepalingen:

- a. voorzover in het register afwijkende bouwvoorschriften en gebruiksvormen (bijlage 2) een geheel of gedeeltelijke afwijkende maatvoering is opgenomen, geldt in dat geval die afwijkende maatvoering;
- b. de oppervlakte aan andere gebouwen mag per bouwperceel maximaal 75 m² bedragen; bovendien geldt voor andere gebouwen binnen de zone hoofdgebouwen, dat deze niet worden meegeteld tot maximaal 1/3 van de oppervlakte van het hoofdgebouw.
Voor zover de bestaande gezamenlijke oppervlakte aan andere gebouwen meer dan dit maximum bedraagt, geldt deze bestaande oppervlakte als maximum;
- c. andere gebouwen dienen gesitueerd te worden achter de hoofdvoorgevel van het hoofdgebouw en het verlengde daarvan, met inachtneming van onderstaande afstanden:

Afstand achter de hoofdvoorgevel van het hoofdgebouw of het verlengde daarvan:	Code/woningtype				
	A	B	C	D	E
Minimaal:	10 m	2 m	2 m	n.v.t	2 m
bij het hoofdgebouw in een hoeksituatie, minimaal:	4 m	2 m	2 m	n.v.t	2 m

Voor zover de bestaande afstand achter de hoofdvoorgevel van het hoofdgebouw, of het verlengde daarvan, minder bedraagt dan de in de bovenstaande tabel genoemde afstanden, dan geldt deze kleinere afstand als minimale afstandsmaat;

- d. de goot- respectievelijk bouwhoogte van een ander gebouw mag niet meer bedragen dan 3,20 m respectievelijk 4,5 m; voor zover de bestaande goot- respectievelijk bouwhoogte hoger is, geldt deze bestaande hoogte als maximum;

Bij afwijking verwijzen naar het register

indien een grotere oppervlakte aan andere gebouwen is toegestaan is deze opgenomen in het "register afwijkende bouwvoorschriften en

zie de vrijstelling in artikel 3.4.1

- e. voor zover de andere gebouwen van een kap voorzien worden, mag de dakhelling daarvan niet meer dan 60° bedragen;
- f. in afwijking van hetgeen overigens in deze voorschriften is bepaald, is, eventueel met overschrijding van de op de plankaart aangegeven hoofdvoorgevelrooilijn tevens bebouwingslijn, een aangebouwd ander gebouw aan de hoofdvoorgevelzijde van het hoofdgebouw toegestaan, met inachtneming van de volgende bepalingen:
 - 1. de breedte van het ander gebouw mag niet meer bedragen dan de breedte van het hoofdgebouw;
 - 2. de bouwhoogte van het ander gebouw mag niet meer dan 3,6 m bedragen;
 - 3. de diepte van het ander gebouw mag niet meer dan 1,5 m bedragen, mits de diepte van de tuin, gelegen vóór het aan de hoofdvoorgevelrooilijn tevens bebouwingslijn aangebouwde ander gebouw, als gevolg daarvan niet minder dan 2 m zal bedragen. Voor zover de bestaande diepte van het ander gebouw meer bedraagt dan 1,5 m, geldt deze bestaande diepte als maximum.
- g. in afwijking van hetgeen overigens in deze voorschriften is bepaald, is, eventueel met overschrijding van de op de plankaart aangegeven hoofdvoorgevelrooilijn tevens bebouwingslijn, de bouw van één carport toegestaan, met inachtneming van de volgende voorschriften:
 - 1. de goothoogte van de carport mag niet minder dan 1,5 m en niet meer dan 3 m bedragen;
 - 2. de bouwhoogte van de carport mag niet meer dan 3 m bedragen, met dien verstande dat een bouwhoogte van maximaal 4,5 m is toegestaan voor carports op een afstand van ten minste 2 m achter de hoofdvoorgevelrooilijn tevens bebouwingslijn;
 - 3. de bebouwde oppervlakte van de carport mag niet meer dan 20 m² bedragen; deze maat wordt niet gerekend bij de bebouwde oppervlakte van andere gebouwen, zoals deze is opgenomen in artikel 3.3.4 onder b;
 - 4. de lengte en breedte van de carport mogen niet minder dan 4 m, respectievelijk 2,5 m bedragen;
 - 5. het in de tabel bouwvoorschriften voor Wonen: Woningen (bijlage 1) opgenomen bebouwingspercentage mag door de bouw van de carport niet overschreden worden;
 - 6. carports mogen uitsluitend worden opgericht naast de zijgevel van de woning en het verlengde daarvan, vanaf 3 m vóór de aangegeven hoofdvoorgevelrooilijn tevens bebouwingslijn, tot 1 m achter de van de weg afgekeerde gevel van de woning;
Voor zover bestaande carports in afwijking van de voorgeschreven situering gelegen zijn, mogen deze carports

- op de betreffende locatie gehandhaafd blijven, een vergroting is evenwel niet toegestaan;
- 7. op hoeken van wegen dient de carport te worden gebouwd tegen de zijgevel van de woning, en wel 2 meter achter de hoofdvoorgevel;
- 8. er mag maximaal één carport per woning worden opgericht.

3.3.5. Andere gebouwen op bijzondere locaties

In afwijking van artikel 3.3.4 onder c mogen andere gebouwen ook worden gebouwd in gebieden met de aanduiding "andere gebouwen toegestaan"; deze andere gebouwen worden niet gerekend bij de bebouwde oppervlakte van andere gebouwen, zoals deze is opgenomen in artikel 3.3.4 onder b. Het bepaalde in artikel 3.3.6. onder d. en e. is van overeenkomstige toepassing.

3.3.6. Nutsvoorzieningen

zie de vrijstelling in artikel 3.4.2

Van gebouwen van openbaar nut, zoals voorzieningen voor telecommunicatie, water- en energiedistributie, mag de bebouwde oppervlakte niet meer dan 10 m² en de bouwhoogte niet meer dan 3,5 m bedragen.

3.3.7. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

zie de vrijstelling in artikel 3.4.3

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

Bouwwerk, geen gebouw zijnde	Hoogte maximaal
Antenne-installaties, voor zover gelegen achter de (hoofd)voorgevelrooilijn tevens bebouwingslijn	15 m
Licht- en andere masten	8 m
Pergola's	2.70 m
Terreinafscheidingen en overige bouwwerken geen gebouwen zijnde, voor de (hoofd)voorgevelrooilijn tevens bebouwingslijn	1 m
Terreinafscheidingen en overige bouwwerken geen gebouwen zijnde voor de bebouwingslijn	2 m
Terreinafscheidingen en overige bouwwerken geen gebouwen zijnde, achter de (hoofd)voorgevelrooilijn tevens bebouwingslijn	2 m
Schotelantennes	Zie artikel 3.3.8

zie de vrijstelling in artikel 3.4.4

3.3.8. Schotelantennes

Voor het plaatsen van schotelantennes gelden de volgende bepalingen:

- a. schotelantennes achter de bebouwingslijn mogen een doorsnede hebben van maximaal 2 m en een hoogte van maximaal 5 m;
- b. schotelantennes vóór de bebouwingslijn mogen een doorsnede hebben van maximaal 1 m en mogen enkel aan de (hoofd)voorgevel worden opgericht terwijl de bovenzijde van de schotelantenne niet boven de goothoogte van het bijbehorende gebouw mag uitsteken.

3.4. Vrijstelling

deze vrijstelling ziet met name op situaties, waarbij de openheid niet wordt aangetast

3.4.1. Afstand andere gebouwen achter hoofdvoorgevel van het hoofdgebouw bij woningtype A.

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in artikel 3.3.4 onder c teneinde bij woningtype A de afstand van het ander gebouw achter de hoofdvoorgevel van het hoofdgebouw of het verlengde daarvan te verkleinen tot minimaal 4 m, mits het open karakter ter plaatse niet wordt aangetast.

3.4.2. Grotere maatvoering nutsvoorzieningen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in artikel 3.3.6 teneinde ten behoeve van nutsgebouwen een bebouwde oppervlakte van maximaal 15 m² en een bouwhoogte van maximaal 4 m toe te staan, met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en de belangen van derden mogen niet onevenredig worden geschaad;
- b. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in de omgeving aanwezige architectonische en/of cultuurhistorische waarden;
- c. de verkeersveiligheid mag niet in het gedrang komen.

3.4.3. Afwijkende maatvoering bouwwerken geen gebouwen zijnde Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in artikel 3.3.7 voor:

- a. het bouwen van terreinafscheidingen tot een hoogte van maximaal 2 m vóór de (hoofd)voorgevelrooilijn tevens bebouwingslijn;
- b. het bouwen van vrijstaande licht- en andere masten en overige bouwwerken geen gebouwen zijnde met een grotere hoogte;

- c. het bouwen van antenne-installaties tot een hoogte van maximaal 40 m.

Een en ander met inachtneming van de volgende bepalingen:

1. tegen deze hoogte bestaan geen bezwaren vanuit een oogpunt van verkeersveiligheid of in verband met de ontsluiting van percelen;
2. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken en de belangen van derden worden niet onevenredig geschaad;
3. er bestaan geen bezwaren vanuit een verantwoorde stedenbouwkundige inrichting en vormgeving;
4. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in de omgeving aanwezige architectonische en/of cultuurhistorische waarden.

3.4.4. Schotelantenne met grotere doorsnede

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in artikel 3.3.8 voor het plaatsen van schotelantennes met een grotere doorsnede achter de bebouwingslijn, met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. de grotere doorsnede is noodzakelijk voor het verzenden of ontvangen van signalen, waarvan de wenselijke verzending/ontvangst niet op een andere wijze mogelijk is;
- b. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken, met name de ongestoorde verzending en ontvangst van signalen, worden niet onevenredig aangetast;
- c. de architectonische en/of cultuurhistorische waarden in de omgeving worden niet onevenredig aangetast;
- d. de brand-, verkeers- en openbare veiligheid komen niet in gevaar.

3.4.5. Aan huis verbonden beroepen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in artikel 3.2 onder c sub 2 voor de vergroting van het toegestane vloeroppervlak voor een aan huis verbonden beroep tot ten hoogste 75 m². Hierbij gelden de volgende voorwaarden:

- a. vrijstelling kan uitsluitend worden verleend indien ter plaatse niet tegelijkertijd een aan huis verbonden bedrijf wordt uitgeoefend;
- b. ten aanzien van verkeer en parkeren dient het volgende in acht genomen te worden:
 - (1) het aantal parkeerplaatsen op eigen erf (al dan niet inpandig) mag niet afnemen, tenzij deze parkeerplaatsen in de onmiddellijke nabijheid worden gecompenseerd;

- (2) de activiteiten mogen niet leiden tot een onevenredige verslechtering van de normale verkeersafwikkeling of van de parkeersituatie in de omgeving, gelet op de stedenbouwkundige structuur hiervan;
- c. het woon- en leefmilieu mag niet onevenredig worden belast, ook niet door een cumulatie van activiteiten.

3.4.6. Aan huis verbonden bedrijven

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in artikel 3.1 juncto 15.1 voor de uitoefening van een aan huis verbonden bedrijf. Hierbij gelden de volgende voorwaarden:

- a. de woonfunctie van de woning dient behouden te blijven;
- b. maximaal 40% van het vloeroppervlak van de woning (en de andere gebouwen) tot ten hoogste 50 m² mag worden gebruikt voor het aan huis verbonden bedrijf en een krachtens het bepaalde in artikel 3.2 onder c toegestaan aan huis verbonden beroep samen;
- c. in afwijking van het bepaalde onder b geldt voor kinderopvang als aan huis verbonden bedrijf dat maximaal 30% van het vloeroppervlak van de woning (en de andere gebouwen) tot ten hoogste 40 m² mag worden gebruikt voor de kinderopvang; voorts mogen per woning (en de andere gebouwen) maximaal 9 kinderen worden opgevangen;
- d. de bebouwing dient te blijven voldoen aan de inrichtingseisen, zoals die voortvloeien uit de gemeentelijke Bouwverordening en het Bouwbesluit;
- e. degene die de activiteiten in de woning en/of in de bij de woning behorende andere gebouwen zal uitvoeren, dient tevens de hoofdbewoner van de woning te zijn;
- f. het onbebouwde deel van het bouwperceel mag niet gebruikt worden ten behoeve van de uitoefening van het aan huis verbonden bedrijf, met uitzondering van extra parkeergelegenheid en van buitenspeelruimte ten behoeve van kinderopvang;
- g. de voor het bouwperceel geldende regels inzake de maatvoering en situering van bebouwing blijven onverkort van kracht;
- h. ten aanzien van verkeer en parkeren dient het volgende in acht te worden genomen:
 - (1) het aantal parkeerplaatsen op eigen erf (al dan niet inpandig) mag niet afnemen, tenzij deze parkeerplaatsen in de onmiddellijke nabijheid worden gecompenseerd;
 - (2) de activiteiten mogen niet leiden tot een onevenredige verslechtering van de normale verkeersafwikkeling of van de parkeersituatie in de omgeving, gelet op de stedenbouwkundige structuur hiervan;

- i. het woon- en leefmilieu mag niet onevenredig worden belast, ook niet door een cumulatie van activiteiten. Dit betekent onder andere het volgende:
 - (1) De aanvrager toont door middel van een rapportage of objectieve beschrijving van de situatie aan, dat geen hinder voor de omgeving zal ontstaan;
 - (2) vrijstelling kan alleen worden verleend voor activiteiten die vallen onder maximaal categorie 2 van de staat van inrichtingen (bijlage 7), dan wel uit een oogpunt van invloed op het woon- en leefmilieu vergelijkbaar zijn met de in die categorie vermelde bedrijven, alsmede voor kinderopvang;
- j. er mag geen detailhandel of groothandel plaatsvinden, uitgezonderd een beperkte verkoop als ondergeschikte activiteit en wel in verband met het aan huis verbonden bedrijf, alsmede handelsactiviteiten via het internet.

3.5. Wijziging

3.5.1. Wijzigen naar ander woningtype

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, overeenkomstig artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening, het woningtype om te zetten in een ander woningtype, met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. het ter plaatse aanwezige aantal woningen blijft gelijk;
- b. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en de belangen van derden mogen niet onevenredig worden geschaad;
- c. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in de omgeving aanwezige architectonische en/of cultuurhistorische waarden;
- d. het woon- en leefklimaat mogen niet onevenredig worden aangetast;
- e. de geluidbelasting vanwege het wegverkeer van geluidgevoelige gebouwen is niet hoger dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde, of een verkregen hogere grenswaarde;
- f. de voorschriften van Artikel 3 blijven van toepassing.

3.5.2. Wijzigen twee extra woningen binnen zone wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, overeenkomstig artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening, om op de gronden gelegen binnen de ingevolge dit lid op de kaart aangegeven wijzigingsbevoegdheid twee extra vrijstaande woningen te bouwen van het A1-woningtype en met het oog daarop de situering van de

bebouwingslijnen te wijzigen, met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. De te realiseren woningen mogen enkel worden gesitueerd in of uiterlijk binnen 2 meter achter de ter plaatse aangegeven hoofdvoorgevelrooilijn, en alle woningen binnen het aangegeven gebied van de wijzigingsbevoegdheid dienen bij gebruikmaking van de wijzigingsbevoegdheid te voldoen c.q. te blijven voldoen aan de voor vrijstaande woningen van het A1-woningtype geldende bouwvoorschriften en aangegeven maatvoeringen;
- b. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en de belangen van derden mogen niet onevenredig worden geschaad;
- c. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in de omgeving aanwezige architectonische en/of cultuurhistorische waarden;
- d. het woon- en leefklimaat mogen niet onevenredig worden aangetast;
- e. de geluidbelasting vanwege het wegverkeer van geluidgevoelige gebouwen is niet hoger dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde, of een verkregen hogere grenswaarde;
- f. de wijziging mag niet leiden tot een onevenredige verslechtering van de normale verkeersafwikkeling of van de parkeersituatie in de omgeving, gelet op de stedenbouwkundige structuur hiervan.

3.6. Strijdig gebruik

3.6.1. Onder strijdig gebruik in de zin van Artikel 15 wordt in ieder geval begrepen het gebruik van de gronden en/of opstallen binnen de bestemming "Wonen" ten behoeve van:

- a. zelfstandige bewoning, voor zover het betreft andere gebouwen;
- b. afhankelijke woonruimte, voor zover het betreft andere gebouwen;
- c. standplaats voor onderkomens.

In afwijking van het bepaalde onder c wordt niet als strijdig gebruik beschouwd het gebruik van gronden en/of opstallen als standplaats voor caravans, kampeerauto's en tenten indien gelijktijdig niet meer dan één caravan of kampeerauto en/of één tent per bouwperceel wordt c.q. worden geplaatst en deze niet wordt/worden gebruikt voor permanente bewoning.

3.6.2. Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in 3.6.1 onder b en toestaan dat een ander gebouw bij een woning wordt gebruikt als afhankelijke woonruimte, met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. een dergelijke bewoning is noodzakelijk vanuit een oogpunt van mantelzorg;
- b. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in het geding zijnde belangen waaronder die van omwonenden en (agrarische) bedrijven;
- c. de oppervlakte van de afhankelijke woonruimte mag niet meer dan 75 m² bedragen;
- d. er ontstaat geen zelfstandige woning.

ARTIKEL 4. BIJZONDERE WOONDOELEINDEN

4.1. Doeleindenomschrijving

De gronden, die op de plankaart als "Bijzondere woondoeleinden" zijn aangegeven, zijn bestemd voor woonvormen gericht op zorgverlening in groepsverband; een en ander met de daarbij behorende voorzieningen.

4.2. Nadere detaillering van de doeleinden

Voorzover in de tabel bouwvoorschriften en afwijkend gebruik voor Bijzondere woondoeleinden (bijlage 3) een afwijkend gebruik is opgenomen, dat gebruik in de daar genoemde omvang mag worden uitgeoefend c.q. voortgezet.

4.3. Bouwen

4.3.1. Op de gronden als bedoeld in artikel 4.1 zijn uitsluitend toegestaan gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, die ten dienste staan van de bestemming.

4.3.2. Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. gebouwen zijn uitsluitend toegestaan binnen het op de plankaart aangegeven bouwvlak;
- b. de gronden binnen een bouwvlak(deel) mogen geheel worden volgebouwd, tenzij in de tabel bouwvoorschriften en afwijkend gebruik voor Bijzondere woondoeleinden (bijlage 3) of op de plankaart een bebouwingspercentage respectievelijk bebouwde oppervlakte is aangegeven; in dat geval geldt dat bebouwingspercentage/die bebouwde oppervlakte als maximaal te bouwen oppervlakte;
- c. kelders zijn toegestaan overal waar gebouwen zijn toegestaan, mits het bebouwingspercentage niet wordt overschreden.

4.3.3. Het hoofdgebouw

Het hoofdgebouw dient te voldoen aan de in de tabel bouwvoorschriften en afwijkend gebruik voor Bijzondere woondoeleinden (bijlage 3) opgenomen eisen.

4.3.4. Andere gebouwen

Voor het bouwen van andere gebouwen bij bijzondere woondoeleinden geldt dat deze dienen te voldoen aan de in de tabel bouwvoorschriften en afwijkend gebruik voor Bijzondere woondoeleinden (bijlage 3) opgenomen eisen.

4.3.5. Nutsvoorzieningen

zie de vrijstelling in artikel
4.4.1

Van gebouwen van openbaar nut, zoals voorzieningen voor telecommunicatie, water- en energiedistributie, mag de bebouwde oppervlakte niet meer dan 10 m² en de bouwhoogte niet meer dan 3,5 m bedragen.

4.3.6. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

zie de vrijstelling in artikel
4.4.2

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

Bouwwerk, geen gebouw zijnde	Hoogte maximaal
Antenne-installaties, voor zover gelegen achter de (hoofd)voorgevelrooilijn tevens bebouwingslijn	15 m
Licht- en andere masten	8 m
Pergola's	2.70 m
Terreinafscheidingen en overige bouwwerken geen gebouwen zijnde, voor de (hoofd)voorgevelrooilijn tevens bebouwingslijn	1 m
Terreinafscheidingen en overige bouwwerken geen gebouwen zijnde, achter de (hoofd)voorgevelrooilijn tevens bebouwingslijn of wanneer geen (hoofd)voorgevelrooilijn tevens bebouwingslijn aanwezig is	2 m
Terreinafscheidingen en overige bouwwerken geen gebouwen zijnde voor de bebouwingslijn	2 m
Schotelantennes	Zie artikel 4.3.7

4.3.7. Schotelantennes

zie de vrijstelling in artikel
4.4.3

Voor het plaatsen van schotelantennes gelden de volgende bepalingen:

- a. schotelantennes achter de bebouwingslijn mogen een doorsnede hebben van maximaal 2 m en een hoogte van maximaal 5 m;
- b. schotelantennes vóór de bebouwingslijn mogen een doorsnede hebben van maximaal 1 m en mogen enkel aan de (hoofd)voorgevel worden opgericht terwijl de bovenzijde van de

schotelantenne niet boven de goothoogte van het bijbehorende gebouw mag uitsteken.

4.4. Vrijstelling

4.4.1. Grotere maatvoering nutsvoorzieningen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in artikel 4.3.5 teneinde ten behoeve van nutsgebouwen een bebouwde oppervlakte van maximaal 15 m² en een bouwhoogte van maximaal 4 m toe te staan, met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken en de belangen van derden mogen niet onevenredig worden geschaad;
- b. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in de omgeving aanwezige architectonische en/of cultuurhistorische waarden;
- c. de verkeersveiligheid mag niet in het gedrang komen.

4.4.2. Afwijkende maatvoering bouwwerken geen gebouwen zijnde
Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in artikel 4.3.6 voor:

- a. het bouwen van terreinafscheidingen tot een hoogte van maximaal 2 m vóór de (hoofd)voorgevelrooilijn tevens bebouwingslijn;
- b. het bouwen van vrijstaande licht- en andere masten en overige bouwwerken geen gebouwen zijnde met een grotere hoogte;
- c. het bouwen van antenne-installaties tot een hoogte van maximaal 40 m.

Een en ander met inachtneming van de volgende bepalingen:

1. tegen deze hoogte bestaan geen bezwaren vanuit een oogpunt van verkeersveiligheid of in verband met de ontsluiting van percelen;
2. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken en de belangen van derden worden niet onevenredig geschaad;
3. er bestaan geen bezwaren vanuit een verantwoorde stedenbouwkundige inrichting en vormgeving;
4. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in de omgeving aanwezige architectonische en/of cultuurhistorische waarden.

4.4.3. Schotelantenne met grotere doorsnede

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in artikel 4.3.7 voor het plaatsen van schotelantennes met een grotere doorsnede achter de (hoofd)voorgevelrooilijn tevens bebouwingslijn, met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. de grotere doorsnede is noodzakelijk voor het verzenden of ontvangen van signalen, waarvan de wenselijke verzending/ontvangst niet op een andere wijze mogelijk is;
- b. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken, met name de ongestoorde verzending en ontvangst van signalen, worden niet onevenredig aangetast;
- c. de architectonische en/of cultuurhistorische waarden in de omgeving worden niet onevenredig aangetast;
- d. de brand-, verkeers- en openbare veiligheid komen niet in gevaar.

4.5. Strijdig gebruik

4.5.1. Onder strijdig gebruik in de zin van Artikel 15 wordt in ieder geval begrepen het gebruik van de gronden en/of opstallen binnen de bestemming "Bijzondere woondoeleinden" ten behoeve van:

- a. zelfstandige bewoning, voor zover het betreft andere gebouwen;
- b. standplaats voor onderkomens.

In afwijking van het bepaalde onder b. wordt niet als strijdig gebruik beschouwd het gebruik van gronden en/of opstallen als standplaats voor caravans, kampeerauto's en tenten indien gelijktijdig niet meer dan één caravan of kampeerauto en/of één tent per bouwperceel wordt c.q. worden geplaatst en deze niet wordt/worden gebruikt voor permanente bewoning.

ARTIKEL 5. VERSPREIDE VOORZIENINGEN

5.1. Doeleindenomschrijving

De gronden, die op de plankaart als "Verspreide voorzieningen" zijn aangegeven, zijn bestemd voor:

- bedrijven;
 - detailhandel;
 - horeca;
 - zakelijke dienstverlening;
 - maatschappelijke doeleinden
 - nutsvoorzieningen;
 - wonen;
 - het behoud, beheer en herstel van de aanwezige cultuurhistorische en monumentale waarden van de op de kaart als "rijksmonument" aangeduide bouwwerken.
- een en ander met de daarbij behorende voorzieningen

5.2. Nadere detaillering van de doeleinden

- a. Bedrijven zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding "B" (bedrijven) en wel enkel in de begane groundbouwlaag; voor zover op de plankaart de aanduiding:
 - "B" is aangegeven, zijn bedrijven enkel toegestaan in de vorm van een bedrijf in maximaal categorie 2 van de bij deze voorschriften behorende staat van bedrijven/inrichtingen ten behoeve van aan huis verbonden bedrijf;
 - "Bbo" is aangegeven, is enkel een bouwbedrijf toegestaan;
 - "Bco" is aangegeven, is enkel een constructiewerkplaats toegestaan;
 - "Bal" is aangegeven, is enkel een aannemings- en loonbedrijf toegestaan;
- b. Detailhandel is uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding "D" (detailhandel) en wel enkel in de begane groundbouwlaag;
- c. Horeca is uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding "H" (horeca) en wel enkel in de begane groundbouwlaag; voor zover op de plankaart de aanduiding:
 - "Hsn" is aangegeven, is horeca enkel toegestaan in de vorm van een snackbar/cafetaria/afhaal;
 - "Hd" is aangegeven, is horeca enkel toegestaan in de vorm van een discotheek/bar-dancing;
- d. Zakelijke dienstverlening is uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding "Z" (zakelijke dienstverlening) en wel enkel

in de begane groundbouwlaag; voor zover op de plankaart de aanduiding:

- "Zba" is aangegeven, is enkel een bank toegestaan;
- "Zka" is aangegeven, is enkel een kapper toegestaan;

- e. Wonen is uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduidingen "Wo" (wonen) en "Wb" (bovenwoning).
- f. binnen een bestemmingsvlak mag het aantal woningen (appartementen) niet meer bedragen dan door middel van een aanduiding op de plankaart is aangegeven.
- g. Het uitoefenen van een aan huis verbonden beroep is toegestaan wanneer aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:
 1. de woonfunctie van de woning dient behouden te blijven.
 2. maximaal 40% van het vloeroppervlak van de woning (en de andere gebouwen) tot ten hoogste 50 m² mag worden gebruikt voor het aan huis verbonden beroep;
 3. een aan huis verbonden beroep en een aan huis verbonden bedrijf, indien dat laatste wordt toegelaten via vrijstelling als bedoeld in artikel 5.4.5, mogen uitsluitend samen worden uitgeoefend, indien voor beide samen maximaal 40% van het vloeroppervlak van de woning (en de andere gebouwen) tot ten hoogste 50 m² wordt gebruikt;
 4. de bebouwing dient te blijven voldoen aan de inrichtingseisen, zoals deze voortvloeien uit de gemeentelijke Bouwverordening en het Bouwbesluit;
 5. degene die de activiteiten in de woning en/of in de bij de woning behorende andere gebouwen zal uitvoeren, dient tevens de hoofdbewoner van de woning te zijn;
 6. het onbebouwde deel van het bouwperceel mag niet gebruikt worden ten behoeve van de uitoefening van het aan huis verbonden beroep, met uitzondering van extra parkeergelegenheid;
 7. de voor het bouwperceel geldende regels inzake de maatvoering en situering van bebouwing blijven onverkort van kracht;
 8. het woon- en leefmilieu mag niet onevenredig worden belast, ook niet door een cumulatie van activiteiten;
 9. door degene die de activiteit gaat ontplooien, dient te worden aangetoond dat de activiteit geen extra parkeerruimte vereist binnen het openbaar gebied;
 10. er mag geen detailhandel of groothandel plaatsvinden, uitgezonderd een beperkte verkoop als ondergeschikte activiteit en wel in verband met het aan huis verbonden beroep.
- h. In afwijking van het voorgaande geldt dat voorzover in de tabel bouwvoorschriften en afwijkend gebruik voor Verspreide voorzieningen (bijlage 4) een afwijkend gebruik is opgenomen,

dit kan via een parkeerbalans worden aangetoond, waarbij de kencijfers uit de CROW-publicatie "Parceerkencijfers-basis voor parkeernormering" van juni 2003 als uitgangspunt moeten worden gehanteerd

dat gebruik in de daar genoemde omvang mag worden uitgeoefend c.q. voortgezet.

5.3. Bouwen

5.3.1. Op de gronden als bedoeld in artikel 5.1 zijn uitsluitend toegestaan gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde die ten dienste staan van de bestemming.

5.3.2. Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. voor het bouwen van gebouwen gelden de in de tabel bouwvoorschriften en afwijkend gebruik voor Verspreide voorzieningen (bijlage 4) opgenomen voorschriften.
- b. gebouwen zijn uitsluitend toegestaan binnen het op de plankaart aangegeven bouwvlak;
- c. de gronden binnen een bouwvlak(deel) mogen geheel worden volgebouwd, tenzij in de tabel bouwvoorschriften en afwijkend gebruik voor Verspreide voorzieningen (bijlage 4) of op de plankaart een bebouwingspercentage respectievelijk bebouwde oppervlakte is aangegeven; in dat geval geldt dat bebouwingspercentage/die bebouwde oppervlakte als maximaal te bebouwen oppervlakte;
- d. kelders zijn toegestaan overal waar gebouwen zijn toegestaan, mits het bebouwingspercentage niet wordt overschreden;
- e. in afwijking van het bepaalde onder a geldt voor gebouwen van openbaar nut, zoals voorzieningen voor de telecommunicatie, water- en energiedistributie, dat de bebouwde oppervlakte niet meer dan 10 m² en de bouwhoogte niet meer dan 3,5 m mag bedragen.

zie de vrijstelling in artikel 5.4.1

5.3.3. Andere gebouwen ten dienste van woningen

Voor het bouwen van andere gebouwen ten dienste van woningen gelden de volgende bepalingen:

- a. de oppervlakte aan deze andere gebouwen mag per bouwperceel maximaal 75 m² bedragen; Voor zover de bestaande gezamenlijke oppervlakte aan andere gebouwen meer dan dit maximum bedraagt, geldt deze bestaande oppervlakte als maximum;
- b. andere gebouwen dienen gesitueerd te worden achter de hoofdvoorgevel van het hoofdgebouw en het verlengde daarvan, met inachtneming van onderstaande afstanden:

Afstand achter de hoofdvoorgevel van het hoofdgebouw waartoe de woning behoort of het verlengde daarvan:	Geen bebouwingscode	bebouwingscode				
	Wb Wo	A	B	C	D	E
Minimaal:	4 m	10 m	2 m	2 m	n.v.t	2 m
Bij het hoofdgebouw in een hoeksituatie, minimaal:	4 m	4 m	2 m	2 m	n.v.t	2 m

Voor zover de bestaande afstand achter de hoofdvoorgevel van het hoofdgebouw, of het verlengde daarvan, minder bedraagt dan de in de bovenstaande tabel genoemde afstanden, dan geldt deze kleinere afstand als minimale afstandsmaat;

- c. de goot- respectievelijk bouwhoogte van een ander gebouw mag niet meer bedragen dan 3,20 m respectievelijk 4,5 m; voor zover de bestaande goot- respectievelijk bouwhoogte hoger is, geldt deze bestaande hoogte als maximum;
- d. voor zover de andere gebouwen van een kap voorzien worden, mag de dakhelling daarvan niet meer dan 60° bedragen;
- e. voor zover in de tabel bouwvoorschriften en afwijkend gebruik voor Verspreide voorzieningen (bijlage 4) of op de plankaart een bebouwingspercentage is aangegeven geldt dat bebouwingspercentage als maximaal te bebouwen oppervlakte.

5.3.4. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

zie de vrijstelling in artikel 5.4.2

Bouwwerk, geen gebouw zijnde	Hoogte maximaal
Antenne-installaties, voor zover gelegen achter de (hoofd)voorgevelrooilijn tevens bebouwingslijn	15 m
Licht- en andere masten	8 m
Pergola's	2.70 m
Terreinafscheidingen en overige bouwwerken geen gebouwen zijnde, voor de (hoofd)voorgevelrooilijn tevens bebouwingslijn	1 m
Terreinafscheidingen en overige bouwwerken geen gebouwen zijnde, achter de (hoofd)voorgevelrooilijn tevens bebouwingslijn of wanneer geen (hoofd)voorgevelrooilijn tevens bebouwingslijn aanwezig is	2 m
Terreinafscheidingen en overige	2 m

bouwwerken geen gebouwen zijnde voor de bebouwingslijn	
Schotelantennes	Zie artikel 5.3.5

5.3.5. Schotelantennes

Voor het plaatsen van schotelantennes gelden de volgende bepalingen:

- a. schotelantennes achter de bebouwingslijn mogen een doorsnede hebben van maximaal 2 m en een hoogte van maximaal 5 m;
- b. schotelantennes vóór de bebouwingslijn mogen een doorsnede hebben van maximaal 1 m en mogen enkel aan de (hoofd)voorgevel worden opgericht terwijl de bovenzijde van de schotelantenne niet boven de goothoogte van het bijbehorende gebouw mag uitsteken.

zie de vrijstelling in artikel 5.4.3

5.4. Vrijstelling**5.4.1. Grotere maatvoering nutsvoorzieningen**

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in artikel 5.3.2 onder e teneinde ten behoeve van nutsgebouwen een bebouwde oppervlakte van maximaal 15 m² en een bouwhoogte van maximaal 4 m toe te staan, met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en de belangen van derden mogen niet onevenredig worden geschaad;
- b. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in de omgeving aanwezige architectonische en/of cultuurhistorische waarden;
- c. de verkeersveiligheid mag niet in het gedrang komen.

5.4.2. Afwijkende maatvoering bouwwerken geen gebouwen zijnde
Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in artikel 5.3.4 voor:

- a. het bouwen van terreinafscheidings tot een hoogte van maximaal 2 m vóór de (hoofd)voorgevelrooilijn tevens bebouwingslijn;
- b. het bouwen van vrijstaande licht- en andere masten en overige bouwwerken geen gebouwen zijnde met een grotere hoogte
- c. het bouwen van antenne-installaties tot een hoogte van maximaal 40 m.

Een en ander met inachtneming van de volgende bepalingen:

1. tegen deze hoogte bestaan geen bezwaren vanuit een oogpunt van verkeersveiligheid of in verband met de ontsluiting van percelen;
2. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken en de belangen van derden worden niet onevenredig geschaad;
3. er bestaan geen bezwaren vanuit een verantwoorde stedenbouwkundige inrichting en vormgeving;
4. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in de omgeving aanwezige architectonische en/of cultuurhistorische waarden.

5.4.3. Schotelantenne met grotere doorsnede

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in artikel 5.3.5 voor het plaatsen van schotelantennes met een grotere doorsnede achter de (hoofd)voorgevelrooilijn tevens bebouwingslijn, met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. de grotere doorsnede is noodzakelijk voor het verzenden of ontvangen van signalen, waarvan de wenselijke verzending/ontvangst niet op een andere wijze mogelijk is;
- b. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken, met name de ongestoorde verzending en ontvangst van signalen, worden niet onevenredig aangetast;
- c. de architectonische en/of cultuurhistorische waarden in de omgeving worden niet onevenredig aangetast;
- d. de brand-, verkeers- en openbare veiligheid komen niet in gevaar.

5.4.4. Aan huis verbonden beroepen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in artikel 5.2 onder k sub 2 voor de vergroting van het toegestane vloeroppervlak voor een aan huis verbonden beroep tot ten hoogste 75 m². Hierbij gelden de volgende voorwaarden:

- a. vrijstelling kan uitsluitend worden verleend indien ter plaatse niet tegelijkertijd een aan huis verbonden bedrijf wordt uitgeoefend;
- b. ten aanzien van verkeer en parkeren dient het volgende in acht genomen te worden:
 - (1) het aantal parkeerplaatsen op eigen erf (al dan niet inpandig) mag niet afnemen, tenzij deze parkeerplaatsen in de onmiddellijke nabijheid worden gecompenseerd;
 - (2) de activiteiten mogen niet leiden tot een onevenredige verslechtering van de normale verkeersafwikkeling of van

- de parkeersituatie in de omgeving, gelet op de stedenbouwkundige structuur hiervan;
- c. het woon- en leefmilieu mag niet onevenredig worden belast, ook niet door een cumulatie van activiteiten.

5.4.5. Aan huis verbonden bedrijven

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in artikel 5.1 juncto 15.1 voor de uitoefening van een aan huis verbonden bedrijf. Hierbij gelden de volgende voorwaarden:

- a. de woonfunctie van de woning dient behouden te blijven;
- b. maximaal 40% van het vloeroppervlak van de woning (en de andere gebouwen) tot ten hoogste 50 m² mag worden gebruikt voor het aan huis verbonden bedrijf en een krachtens het bepaalde in artikel 5.2 onder g toegestaan aan huis verbonden beroep samen;
- c. in afwijking van het bepaalde onder b geldt voor kinderopvang als aan huis verbonden bedrijf dat maximaal 30% van het vloeroppervlak van de woning (en de andere gebouwen) tot ten hoogste 40 m² mag worden gebruikt voor de kinderopvang; voorts mogen per woning (en de andere gebouwen) maximaal 9 kinderen worden opgevangen;
- d. de bebouwing dient te blijven voldoen aan de inrichtingseisen, zoals die voortvloeien uit de gemeentelijke Bouwverordening en het Bouwbesluit;
- e. degene die de activiteiten in de woning en/of in de bij woning behorende andere gebouwen zal uitvoeren, dient tevens de hoofdbewoner van de woning te zijn;
- f. het onbebouwde deel van het bouwperceel mag niet gebruikt worden ten behoeve van de uitoefening van het aan huis verbonden bedrijf, met uitzondering van extra parkeergelegenheid en van buitenspeelruimte ten behoeve van kinderopvang;
- g. de voor het bouwperceel geldende regels inzake de maatvoering en situering van bebouwing blijven onverkort van kracht;
- h. ten aanzien van verkeer en parkeren dient het volgende in acht te worden genomen:
 - (1) het aantal parkeerplaatsen op eigen erf (al dan niet inpandig) mag niet afnemen, tenzij deze parkeerplaatsen in de onmiddellijke nabijheid worden gecompenseerd;
 - (2) de activiteiten mogen niet leiden tot een onevenredige verslechtering van de normale verkeersafwikkeling of van de parkeersituatie in de omgeving, gelet op de stedenbouwkundige structuur hiervan;

- i. het woon- en leefmilieu mag niet onevenredig worden belast, ook niet door een cumulatie van activiteiten. Dit betekent onder andere het volgende:
 - (1) de aanvrager toont door middel van een rapportage of objectieve beschrijving van de situatie aan, dat geen hinder voor de omgeving zal ontstaan;
 - (2) vrijstelling kan alleen worden verleend voor activiteiten die vallen onder maximaal categorie 2 van de staat van bedrijven/inrichtingen ten behoeve van aan huis verbonden bedrijf (bijlage 7), dan wel uit een oogpunt van invloed op het woon- en leefmilieu vergelijkbaar zijn met de in die categorie vermelde bedrijven, alsmede voor kinderopvang;
- j. er mag geen detailhandel of groothandel plaatsvinden, uitgezonderd een beperkte verkoop als ondergeschikte activiteit en wel in verband met het aan huis verbonden bedrijf, alsmede handelsactiviteiten via het internet.

5.5. Wijziging.

5.5.1. Wijzigen naar Wonen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, overeenkomstig artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening, deze bestemming om te zetten in de bestemming "Wonen" (Artikel 3), met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. het aantal woningen dient gelijk te blijven;
- b. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en de belangen van derden mogen niet onevenredig worden geschaad;
- c. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in de omgeving aanwezige architectonische en/of cultuurhistorische waarden;
- d. het woon- en leefklimaat mogen niet onevenredig worden aangetast;
- e. de wijziging mag niet leiden tot een onevenredige verslechtering van de normale verkeersafwikkeling of van de parkeersituatie in de omgeving, gelet op de stedenbouwkundige structuur hiervan.

5.5.2. Wijzigen naar andere vorm van verspreide voorzieningen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, overeenkomstig artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening, deze bestemming te wijzigen, met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. het mag uitsluitend gaan om de volgende functieveranderingen:

- van bedrijven naar kantoren, zakelijke dienstverlening of maatschappelijke doeleinden;
 - van horeca naar ambachtelijke bedrijven, detailhandel, kantoren, zakelijke dienstverlening of maatschappelijke doeleinden;
 - van detailhandel naar ambachtelijke bedrijven, kantoren, zakelijke dienstverlening of maatschappelijke doeleinden;
 - van kantoren naar zakelijke dienstverlening of maatschappelijke doeleinden;
 - van zakelijke dienstverlening naar kantoren of maatschappelijke doeleinden;
 - van maatschappelijke doeleinden naar kantoren of zakelijke dienstverlening;
- b. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en de belangen van derden mogen niet onevenredig worden geschaad;
 - c. voor zover sprake is van omzetting naar detailhandel, mag geen onevenredige afbreuk worden gedaan aan de distributieplanologische situatie;
 - d. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in de omgeving aanwezige architectonische en/of cultuurhistorische waarden;
 - e. er vindt geen onevenredige afbreuk van het woon- en leefklimaat plaats;
 - f. de parkeerdruk wordt niet onevenredig vergroot;
 - g. de voorschriften van Artikel 5 blijven van toepassing.

5.6. Strijdig gebruik

5.6.1. Onder strijdig gebruik in de zin van Artikel 15 wordt in ieder geval begrepen het gebruik van de gronden en/of opstallen binnen de bestemming "Verspreide voorzieningen" ten behoeve van:

- a. een coffeeshop;
- b. een discotheek/bar-dancing;
- c. erotisch getinte horeca;
- d. buitenpandige opslag;
- e. zelfstandige bewoning, voor zover het betreft andere gebouwen;
- f. afhankelijke woonruimte, voor zover het betreft andere gebouwen;
- g. verkoop van motorbrandstoffen.

5.6.2. Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in 5.6.1 onder f en toestaan dat een ander

gebouw bij een woning wordt gebruikt als afhankelijke woonruimte, met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. een dergelijke bewoning is noodzakelijk vanuit een oogpunt van mantelzorg;
 - b. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in het geding zijnde belangen waaronder die van omwonenden en (agrarische) bedrijven;
 - c. de oppervlakte van de afhankelijke woonruimte mag niet meer dan 75 m² bedragen;
- er ontstaat geen zelfstandige woning.

ARTIKEL 6. MAATSCHAPPELIJKE DOELEINDEN

6.1. Doeleindenomschrijving

De gronden, die op de plankaart als "Maatschappelijke doeleinden" zijn aangegeven, zijn bestemd voor:

- maatschappelijke doeleinden;
- nutsvoorzieningen;
- parkeervoorzieningen;
- groenvoorzieningen.

een en ander met de daarbij behorende voorzieningen.

6.2. Nadere detaillering van de doeleinden

- a. Ter plaatse van de aanduiding "religieuze doeleinden" ("r") zijn uitsluitend religieuze doeleinden toegestaan;
- b. Ter plaatse van de aanduiding "begraafplaats" ("b") is uitsluitend een begraafplaats toegestaan.

6.3. Bouwen

6.3.1. Op de gronden als bedoeld in artikel 6.1 zijn uitsluitend toegestaan gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde die ten dienste staan van de bestemming.

6.3.2. Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. voor het bouwen van overige gebouwen gelden de in de tabel bouwvoorschriften en afwijkend gebruik voor Maatschappelijke doeleinden (bijlage 5) opgenomen voorschriften;
- b. gebouwen zijn uitsluitend toegestaan binnen het op de plankaart aangegeven bouwvlak;
- c. de gronden binnen een bouwvlak(deel) mogen geheel worden volgebouwd, tenzij in de tabel bouwvoorschriften en afwijkend gebruik voor Maatschappelijke doeleinden (bijlage 5) of op de plankaart een bebouwingspercentage respectievelijk bebouwde oppervlakte is aangegeven; in dat geval geldt dat bebouwingspercentage / die bebouwde oppervlakte als maximaal te bebouwen oppervlakte;
- d. kelders zijn toegestaan overal waar gebouwen zijn toegestaan, mits het bebouwingspercentage niet wordt overschreden;
- e. in afwijking van het bepaalde onder a geldt voor gebouwen van openbaar nut, zoals voorzieningen voor telecommunicatie, water- en energiedistributie, dat de bebouwde oppervlakte niet

zie de vrijstelling in artikel 6.4.2

meer dan 10 m² en de bouwhoogte niet meer dan 3,5 m mag bedragen.

6.3.3. Andere gebouwen ten dienste van woningen

Voor het bouwen van andere gebouwen ten dienste van woningen gelden de volgende bepalingen:

- a. de oppervlakte aan deze andere gebouwen mag per bouwperceel maximaal 75 m² bedragen; Voor zover de bestaande gezamenlijke oppervlakte aan andere gebouwen meer dan dit maximum bedraagt, geldt deze bestaande oppervlakte als maximum;
- b. andere gebouwen dienen gesitueerd te worden achter de hoofdvoorgevel van het hoofdgebouw van de woning en het verlengde daarvan;
- c. de goot- respectievelijk bouwhoogte van een ander gebouw mag niet meer bedragen dan 3,20 m respectievelijk 4,5 m; voor zover de bestaande goot- respectievelijk bouwhoogte hoger is, geldt deze bestaande hoogte als maximum;
- d. voor zover de andere gebouwen van een kap voorzien worden, mag de dakhelling daarvan niet meer dan 60° bedragen;
- e. voor zover in de tabel bouwvoorschriften en afwijkend gebruik voor Maatschappelijke doeleinden (bijlage 5) of op de plankaart een bebouwingspercentage is aangegeven geldt dat bebouwingspercentage als maximaal te bebouwen oppervlakte.

6.3.4. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

zie de vrijstelling in artikel 6.4.3

Bouwwerk, geen gebouw zijnde	Hoogte maximaal
Antenne-installaties, voor zover gelegen achter de (hoofd)voorgevelrooilijn tevens bebouwingslijn	15 m
Licht- en andere masten	8 m
Pergola's	2.70 m
Terreinafscheidingen en overige bouwwerken geen gebouwen zijnde, voor de (hoofd)voorgevelrooilijn tevens bebouwingslijn	1 m
Terreinafscheidingen en overige bouwwerken geen gebouwen zijnde, achter de (hoofd)voorgevelrooilijn tevens bebouwingslijn of wanneer geen (hoofd)voorgevelrooilijn tevens bebouwingslijn aanwezig is	2 m
Terreinafscheidingen en overige bouwwerken geen gebouwen zijnde voor	2 m

de bebouwingslijn	
Schotelantennes	Zie artikel 6.3.5

6.3.5. Schotelantennes

Voor het plaatsen van schotelantennes gelden de volgende bepalingen:

- a. schotelantennes achter de bebouwingslijn mogen een doorsnede hebben van maximaal 2 m en een hoogte van maximaal 5 m;
- b. schotelantennes vóór de bebouwingslijn mogen een doorsnede hebben van maximaal 1 m en mogen enkel aan de (hoofd)voorgevel worden opgericht terwijl de bovenzijde van de schotelantenne niet boven de goothoogte van het bijbehorende gebouw mag uitsteken.

zie de vrijstelling in artikel 6.4.4

6.4. Vrijstelling**6.4.1. Omzetten naar andere vorm van maatschappelijke doeleinden**

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in 6.2 teneinde een andere vorm van maatschappelijke doeleinden toe te staan, met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. de verkeersaantrekkende werking mag niet toenemen;
- b. een toename van de aantasting van het woon- en leefklimaat is niet toegestaan;
- c. de geluidbelasting vanwege het wegverkeer van geluidgevoelige gebouwen is niet hoger dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde, of een verkregen hogere grenswaarde.

6.4.2. Grotere maatvoering nutsvoorzieningen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in artikel 6.3.2 onder e teneinde ten behoeve van nutsgebouwen een bebouwde oppervlakte van maximaal 15 m² en een bouwhoogte van maximaal 4 m toe te staan, met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en de belangen van derden mogen niet onevenredig worden geschaad;
- b. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in de omgeving aanwezige architectonische en/of cultuurhistorische waarden;
- c. de verkeersveiligheid mag niet in het gedrang komen.

6.4.3. Afwijkende maatvoering bouwwerken geen gebouwen zijnde
Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen
van het bepaalde in artikel 6.3.4 voor:

- a. het bouwen van terreinafscheidingen tot een hoogte van maximaal 2 m vóór de (hoofd)voorgevelrooilijn tevens bebouwingslijn;
- b. het bouwen van vrijstaande licht- en andere masten en overige bouwwerken geen gebouwen zijnde met een grotere hoogte;
- c. het bouwen van antenne-installaties tot een hoogte van maximaal 40 m.

Een en ander met inachtneming van de volgende bepalingen:

1. tegen deze hoogte bestaan geen bezwaren vanuit een oogpunt van verkeersveiligheid of in verband met de ontsluiting van percelen;
2. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken en de belangen van derden worden niet onevenredig geschaad;
3. er bestaan geen bezwaren vanuit een verantwoorde stedenbouwkundige inrichting en vormgeving;
4. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in de omgeving aanwezige architectonische en/of cultuurhistorische waarden.

6.4.4. Schotelantenne met grotere doorsnede

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in artikel 6.3.5 voor het plaatsen van schotelantennes met een grotere doorsnede voor de (hoofd)voorgevelrooilijn tevens bebouwingslijn, met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. de grotere doorsnede is noodzakelijk voor het verzenden of ontvangen van signalen, waarvan de wenselijke verzending/ontvangst niet op een andere wijze mogelijk is;
- b. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken, met name de ongestoorde verzending en ontvangst van signalen, worden niet onevenredig aangetast;
- c. de architectonische en/of cultuurhistorische waarden in de omgeving niet onevenredig worden aangetast;
- d. de brand-, verkeers- en openbare veiligheid komen niet in gevaar.

6.5. Strijdig gebruik

6.5.1. Onder strijdig gebruik in de zin van Artikel 15 wordt in ieder geval begrepen het gebruik van de gronden en/of opstallen binnen de bestemming "Maatschappelijke doeleinden" ten behoeve van:

- a. zelfstandige bewoning, voor zover het betreft andere gebouwen;
- b. afhankelijke woonruimte, voor zover het betreft andere gebouwen.

ARTIKEL 7. SPORT- EN RECREATIEDOELEINDEN

7.1. Doeleindenomschrijving

De gronden, die op de plankaart als "Sport- en recreatiedoeleinden" zijn aangegeven, zijn bestemd voor:

- onoverdekte sportaccommodaties;
- nutsvoorzieningen;
- parkeervoorzieningen;
- groenvoorzieningen.

een en ander met de daarbij behorende voorzieningen.

7.2. Nadere detaillering van de doeleinden

- a. Zelfstandige horecafuncties zijn niet toegestaan.

7.3. Bouwen

7.3.1. Op de gronden als bedoeld in artikel 7.1 zijn uitsluitend toegestaan gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde die ten dienste staan van de bestemming.

7.3.2. Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. voor het bouwen van gebouwen gelden de in de tabel bouwvoorschriften en afwijkend gebruik voor Sport- en recreatiedoeleinden (bijlage 6) opgenomen voorschriften;
- b. gebouwen zijn uitsluitend toegestaan binnen het op de plankaart aangegeven bouwvlak;
- c. de gronden binnen een bouwvlak(deel) mogen geheel worden volgebouwd, tenzij in de tabel bouwvoorschriften en afwijkend gebruik voor Sport- en recreatiedoeleinden (bijlage 6) of op de plankaart een bebouwingspercentage respectievelijk bebouwde oppervlakte is aangegeven; in dat geval geldt dat bebouwingspercentage/die bebouwde oppervlakte als maximaal te bebouwen oppervlakte;
- d. kelders zijn toegestaan overal waar gebouwen zijn toegestaan, mits het bebouwingspercentage niet word overschreden;
- e. in afwijking van het bepaalde onder a geldt voor gebouwen van openbaar nut, zoals voorzieningen voor telecommunicatie, water- en energiedistributie, dat de bebouwde oppervlakte niet meer dan 10 m² en de bouwhoogte niet meer dan 3,5 m mag bedragen.

zie de vrijstelling in artikel 7.4.1

zie de vrijstelling in artikel 7.4.2

7.3.3. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

Bouwwerk, geen gebouw zijnde	Hoogte maximaal
Antenne-installaties, voor zover gelegen achter de (hoofd)voorgevelrooilijn tevens bebouwingslijn	15 m
Licht- en andere masten	8 m
Pergola's	2.70 m
Terreinafscheidingen en overige bouwwerken geen gebouwen zijnde, voor de (hoofd)voorgevelrooilijn tevens bebouwingslijn	1 m
Terreinafscheidingen en overige bouwwerken geen gebouwen zijnde, achter de (hoofd)voorgevelrooilijn tevens bebouwingslijn of wanneer geen (hoofd)voorgevelrooilijn tevens bebouwingslijn aanwezig is	2 m
Terreinafscheidingen en overige bouwwerken geen gebouwen zijnde voor de bebouwingslijn	2 m
Schotelantennes	Zie artikel 7.3.4

7.3.4. Schotelantennes

zie de vrijstelling in artikel 7.4.3

Voor het plaatsen van schotelantennes gelden de volgende bepalingen:

- a. schotelantennes achter de bebouwingslijn mogen een doorsnede hebben van maximaal 2 m en een hoogte van maximaal 5 m;
- b. schotelantennes vóór de bebouwingslijn mogen een doorsnede hebben van maximaal 1 m en mogen enkel aan de (hoofd)voorgevel worden opgericht terwijl de bovenzijde van de schotelantenne niet boven de goothoogte van het bijbehorende gebouw mag uitsteken.

7.4. Vrijstelling

7.4.1. Grotere maatvoering nutsvoorzieningen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in artikel 7.3.2 onder e teneinde ten behoeve van nutsgebouwen een bebouwde oppervlakte van maximaal 15 m² en een bouwhoogte van maximaal 4 m toe te staan, met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en de belangen van derden mogen niet onevenredig worden geschaad;
- b. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in de omgeving aanwezige architectonische en/of cultuurhistorische waarden;
- c. de verkeersveiligheid mag niet in het gedrang komen.

7.4.2. Afwijkende maatvoering bouwwerken geen gebouwen zijnde Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in artikel 7.3.3 voor:

- a. het bouwen van terreinafscheidingen tot een hoogte van maximaal 2 m vóór de (hoofd)voorgevelrooilijn tevens bebouwingslijn;
- b. het bouwen van vrijstaande licht- en andere masten en overige bouwwerken geen gebouwen zijnde met een grotere hoogte;
- c. het bouwen van antenne-installaties tot een hoogte van maximaal 40 m.

Een en ander met inachtneming van de volgende bepalingen:

- 1. tegen deze hoogte bestaan geen bezwaren vanuit een oogpunt van verkeersveiligheid of in verband met de ontsluiting van percelen;
- 2. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken en de belangen van derden worden niet onevenredig geschaad;
- 3. er bestaan geen bezwaren vanuit een verantwoorde stedenbouwkundige inrichting en vormgeving;
- 4. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in de omgeving aanwezige architectonische en/of cultuurhistorische waarden.

7.4.3. Schotelantenne met grotere doorsnede

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in artikel 7.3.4 voor het plaatsen van schotelantennes met een grotere doorsnede achter de (hoofd)voorgevelrooilijn tevens bebouwingslijn, met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. de grotere doorsnede is noodzakelijk is voor het verzenden of ontvangen van signalen, waarvan de wenselijke verzending/ontvangst niet op een andere wijze mogelijk is;
- b. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken, met name de ongestoorde verzending en ontvangst van signalen, worden niet onevenredig aangetast;
- c. de architectonische en/of cultuurhistorische waarden in de omgeving worden niet onevenredig aangetast;

- d. de brand-, verkeers- en openbare veiligheid komen niet in gevaar.

7.5. Strijdig gebruik

7.5.1. Onder strijdig gebruik in de zin van Artikel 15 wordt in ieder geval begrepen het gebruik van de gronden en/of opstellen binnen de bestemming "Sport- en recreatiedoeleinden" ten behoeve van:

- a. zelfstandige bewoning, voor zover het betreft andere gebouwen;
- b. afhankelijke woonruimte, voor zover het betreft andere gebouwen.

ARTIKEL 8. VERKEERS- EN VERBLIJFSDOELEINDEN

8.1. Doeleindenomschrijving

De gronden, die op de plankaart als "Verkeers- en verblijfsdoeleinden" zijn aangegeven, zijn bestemd voor:

- wegen, voet- en fietspaden;
 - parkeervoorzieningen;
 - geluidwerende voorzieningen;
 - groenvoorzieningen;
 - nutsvoorzieningen;
 - het behoud, beheer en herstel van de aanwezige cultuurhistorische en monumentale waarden van de op de kaart als "rijksmonument" aangeduide bouwwerken.
- een en ander met de daarbij behorende voorzieningen.

8.2. Nadere detaillering van de doeleinden

- a. Wegen mogen uit niet meer dan 2 rijstroken bestaan.
- b. De breedte van een rijstrook mag niet meer dan 3,5 m bedragen.
- c. Ter plaatse van de aanduiding "groenvoorzieningen" op de plankaart zijn de gronden uitsluitend bestemd voor groenvoorzieningen, paden en straatmeubilair.
- d. Ter plaatse van de aanduiding "langzaamverkeersverbinding" zijn de gronden uitsluitend bestemd voor een langzaamverkeersverbinding.

zie de vrijstelling in artikel 8.4.1

zie de vrijstelling in artikel 8.4.2

8.3. Bouwen

8.3.1. Op de gronden als bedoeld in artikel 8.1 zijn uitsluitend toegestaan:

- a. gebouwen van openbaar nut zoals gebouwen voor telecommunicatie, water- en energiedistributie, wachthuisjes voor busdiensten e.d.;
- b. bouwwerken geen gebouwen zijnde die ten dienste staan van de bestemming.

Verkooppunten voor motorbrandstoffen zijn niet toegestaan.

8.3.2. Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. de bouwhoogte van gebouwen voor telecommunicatie, water- en energiedistributie alsmede wachthuisjes voor busdiensten mag

zie de vrijstelling in artikel 8.4.3

- niet meer bedragen dan 3,5 m; voor overige gebouwen van openbaar nut geldt een bouwhoogte van maximaal 3 m;
- b. de bebouwde oppervlakte van gebouwen voor telecommunicatie, water- en energiedistributie alsmede wachthuisjes voor busdiensten mag per gebouw niet meer bedragen dan 10 m²; voor overige gebouwen van openbaar nut geldt een bebouwde oppervlakte van maximaal 3,5 m².

8.3.3. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

Bouwwerk, geen gebouw zijnde	Hoogte maximaal
Bewegwijzeringen	8 m
Licht- en andere masten	8 m
Antenne-installaties	8 m
Overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde	4 m

8.4. Vrijstelling

8.4.1. Vrijstelling voor herinrichten groenvoorziening

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in 8.2 onder c teneinde op de gronden met de aanduiding "groenvoorziening" op de plankaart de overige in artikel 8.1 genoemde doeleinden toe te staan, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- de vrijstelling is noodzakelijk ten behoeve van een optimale verkeersafwikkeling dan wel in verband met de parkeerbehoefte binnen het gebied;
- de verkeersveiligheid in het gebied mag niet in het gedrang komen;
- een toename van de aantasting van het woon- en leefklimaat is niet toegestaan;
- er mag geen onevenredige afbreuk worden toegebracht aan het gebruik van belendende percelen.

8.4.2. Vrijstelling voor verwijderen langzaamverkeersverbindingen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in 8.2 onder d teneinde op de gronden met de aanduiding "langzaamverkeersverbinding" op de plankaart de overige in artikel 8.1 genoemde doeleinden toe te staan, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- de vrijstelling is noodzakelijk ten behoeve van een optimale verkeersafwikkeling binnen het gebied;
- de verkeersveiligheid in het gebied mag niet in het gedrang komen;

- c. een toename van de aantasting van het woon- en leefklimaat is niet toegestaan;
- d. er mag geen onevenredige afbreuk worden toegebracht aan het gebruik van belendende percelen.

8.4.3. Grotere maatvoering nutsvoorzieningen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in artikel 8.3.2 teneinde ten behoeve van nutsgebouwen een bebouwde oppervlakte van maximaal 15 m² en een bouwhoogte van maximaal 4 m toe te staan, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en de belangen van derden mogen niet onevenredig worden geschaad;
- b. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in de omgeving aanwezige architectonische en/of cultuurhistorische waarden;
- c. de verkeersveiligheid mag niet in het gedrang komen.

8.4.4. Grotere maatvoering antenne-installaties

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in artikel 8.3.3 voor het bouwen van antenne-installaties tot een hoogte van maximaal 40 m, met inachtneming van de volgende bepalingen:

- 1. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en de belangen van derden worden niet onevenredig geschaad;
- 2. er bestaan geen bezwaren vanuit een verantwoorde stedenbouwkundige inrichting en vormgeving;
- 3. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in de omgeving aanwezige architectonische en/of cultuurhistorische waarden;
- 4. de verkeersveiligheid mag niet in het gedrang komen.

ARTIKEL 9. GROENVOORZIENINGEN

9.1. Groenvoorzieningen

De gronden, die op de plankaart als "Groenvoorzieningen" zijn aangegeven, zijn bestemd voor:

- beplantingen;
 - paden en in- en uitritten;
 - speelvoorzieningen;
 - hondenuitlaatplaatsen
 - geluidwerende voorzieningen;
 - nutsvoorzieningen;
 - waterhuishoudkundige voorzieningen;
 - het behoud, beheer en herstel van de aanwezige cultuurhistorische en monumentale waarden van de op de kaart als "rijksmonument" aangeduide bouwwerken.
- een en ander met de daarbij behorende voorzieningen.

9.2. Nadere detaillering van de doeleinden

- a. In- en uitritten zijn uitsluitend toegestaan voor zover deze noodzakelijk zijn voor het bereiken van de (aangrenzende) percelen.
- b. Het aanleggen van ontsluitingen (in- en uitritten) ten behoeve van aanliggende woningen is uitsluitend toegestaan indien een verharde parkeerplaats op eigen terrein reeds aanwezig is en mits:
 1. hierdoor de verkeersveiligheid en/of de verkeersafwikkeling niet in gevaar komt;
 2. de openbare groenvoorziening niet op een voor het straatbeeld onaanvaardbare wijze wordt aangetast;
 3. geen vermindering van het parkeerareaal plaatsvindt;
 4. het woon- en leefklimaat niet op onaanvaardbare wijze wordt verstoord.
- c. Speelvoorzieningen zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding "S" (speelvoorziening).

zie de vrijstelling in artikel 9.4.1

9.3. Bouwen

9.3.1. Op de gronden als bedoeld in artikel 9.1 zijn uitsluitend toegestaan:

- a. gebouwen van openbaar nut zoals gebouwen voor telecommunicatie, water- en energiedistributie, wachthuisjes voor busdiensten e.d.;

- b. bouwwerken geen gebouwen zijnde die ten dienste staan van de bestemming.

9.3.2. Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

zie de vrijstelling in artikel 9.4.2

- a. de bouwhoogte van gebouwen voor telecommunicatie, water- en energiedistributie alsmede wachthuisjes voor busdiensten mag niet meer bedragen dan 3,5 m;
- b. de bebouwde oppervlakte van gebouwen voor telecommunicatie, water- en energiedistributie alsmede wachthuisjes voor busdiensten mag per gebouw niet meer bedragen dan 10 m²;

9.3.3. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

Bouwwerk, geen gebouw zijnde	Hoogte maximaal
Bewegwijzeringen	8 m
Licht- en andere masten	8 m
Antenne-installaties	8 m
Overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde	4 m

9.4. Vrijstelling

9.4.1. Toestaan speelvoorzieningen op andere locatie

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in 9.2 onder c teneinde speelvoorzieningen toe te staan op een locatie waar geen aanduiding ("S") (speelvoorziening) is opgenomen, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. de verkeersveiligheid mag niet in het gedrang komen;
- b. een onevenredige toename van de aantasting van het woon- en leefklimaat is niet toegestaan.

9.4.2. Grotere maatvoering nutsvoorzieningen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in artikel 9.3.2 teneinde ten behoeve van nutsgebouwen een bebouwde oppervlakte van maximaal 15 m² en een bouwhoogte van maximaal 4 m toe te staan, met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en de belangen van derden mogen niet onevenredig worden geschaad;

- b. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in de omgeving aanwezige architectonische en/of cultuurhistorische waarden;
- c. de verkeersveiligheid mag niet in het gedrang komen.

9.4.3. Grotere maatvoering antenne-installaties

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in artikel 9.3.3 voor het bouwen van antenne-installaties tot een hoogte van maximaal 40 m, met inachtneming van de volgende bepalingen:

- 1. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en de belangen van derden worden niet onevenredig geschaad;
- 2. er bestaan geen bezwaren vanuit een verantwoorde stedenbouwkundige inrichting en vormgeving;
- 3. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in de omgeving aanwezige architectonische en/of cultuurhistorische waarden;
- 4. de verkeersveiligheid mag niet in het gedrang komen.

ARTIKEL 10. NUTSVOORZIENINGEN

10.1. Doeleindenomschrijving

De gronden, die op de plankaart als "Nutsvoorzieningen" zijn aangegeven, zijn bestemd voor:

- nutsvoorzieningen, zoals transformatorhuisjes, reduceerstations en telefooncentrales;
- paden, in- en uitritten;
- groenvoorzieningen;
- het behoud, beheer en herstel van de aanwezige cultuurhistorische en monumentale waarden van de op de kaart als "rijksmonument" aangeduide bouwwerken.

een en ander met de bijbehorende voorzieningen.

10.2. Bouwen

10.2.1. Op de gronden als bedoeld in artikel 10.1 zijn uitsluitend toegestaan:

- a. gebouwen van openbaar nut zoals gebouwen voor telecommunicatie, water- en energiedistributie;
- b. bouwwerken geen gebouwen zijnde ten dienste van de bestemming;

10.2.2. Gebouwen

De bouwhoogte van gebouwen mag niet meer bedragen dan 4 m en de bebouwde oppervlakte niet meer dan 15 m².

10.2.3. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

Bouwwerk, geen gebouw zijnde	Hoogte maximaal
Bewegwijzeringen	8 m
Licht- en andere masten	8 m
Overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde	4 m

ARTIKEL 11. CULTUURHISTORISCH WAARDEVOL PAND (DUBBELBESTEMMING)

11.1. Doeleindenomschrijving

De gronden, die op de plankaart als "Cultuurhistorisch waardevol pand" zijn aangegeven, zijn behalve voor de aldaar voorkomende andere bestemming(en) primair bestemd voor de instandhouding en het herstel van de cultuurhistorische waarden van de bebouwing.

11.2. Bouwen

Op de gronden als bedoeld in artikel 11.1 gelden de bouwregels van de andere voor deze gronden van toepassing zijnde bestemming(en).

11.3. Aanlegvergunning

11.3.1. Het is verboden op de in dit artikel bedoelde gronden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) de volgende werken en werkzaamheden uit te voeren:

- a. het slopen van gebouwen of delen van gebouwen met de bestemming "cultuurhistorisch waardevolle pand".

11.3.2. Het onder 11.3.1 vervatte verbod geldt niet voor de werken of werkzaamheden:

- a. waarvoor ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan aanlegvergunning is verleend;
- b. welke ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan in uitvoering waren en waarvoor tot het van kracht worden van het plan geen aanlegvergunning vereist was;
- c. welke betreffen het normale onderhoud, beheer en gebruik.

11.3.3. De in 11.3.1 genoemde vergunning kan slechts worden verleend indien door de werken of werkzaamheden, dan wel door de daarvan hetzij direct hetzij indirect te verwachten gevolgen geen onevenredige afbreuk wordt toegebracht aan de te beschermen architectonische of cultuurhistorische waarden. Hieromtrent wordt advies ingewonnen bij de gemeentelijke monumentcommissie.

11.3.4. Overtreding van het bepaalde in artikel 11.3.1. is een strafbaar feit als bedoeld in de zin van artikel 1a, onder 2 van de Wet op de economische delicten.

11.4. Wijziging

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, overeenkomstig artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening, de gronden met deze bestemming te wijzigen teneinde woningsplitsing in maximaal 2 woningen toe te staan, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. het dient te gaan om een pand waaraan tevens de bestemming "Wonen" (Artikel 3) is toegekend met de nadere code A;
- b. het cultuurhistorische karakter van het gebouw mag niet worden aangetast;
- c. de inhoud van elk der woningen dient na splitsing ten minste 350 m³ te bedragen.

AANVULLENDE BEPALINGEN

ARTIKEL 12. BELEMMERINGSZONES

12.1. In afwijking van het overigens in het plan bepaalde is het niet toegestaan nieuwe geluidsgevoelige objecten te bouwen tussen de geluidsbron en de bijbehorende 35 KE lijn op de kaart (KE-contour).

ARTIKEL 13. ALGEMENE VRIJSTELLING

13.1. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, tenzij reeds eerder op grond van dit voorschrift voor de betrokken gronden een vrijstelling is verleend, vrijstelling te verlenen van de voorschriften van het plan tot een maximum van 10% van de in het plan voorgeschreven maten voor het bebouwingspercentage, de breedte, de goot- en/of bouwhoogte van gebouwen, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en de belangen van derden mogen niet onevenredig worden geschaad;
- b. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in de omgeving aanwezige architectonische en/of cultuurhistorische waarden;
- c. de verkeersveiligheid mag niet in het gedrang komen;
- d. het woon- en leefklimaat mogen niet onevenredig worden aangetast;
- e. de brand-, verkeers- en openbare veiligheid komen niet in het gedrang.

13.2. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van de voorschriften van het plan voor het realiseren van waterhuishoudkundige voorzieningen, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en de belangen van derden mogen niet onevenredig worden geschaad;

- b. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in de omgeving aanwezige architectonische en/of cultuurhistorische waarden;
- c. de verkeersveiligheid mag niet in het gedrang komen;
- d. het woon- en leefklimaat mogen niet onevenredig worden aangetast.

ARTIKEL 14. ALGEMENE WIJZIGING

14.1. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om, overeenkomstig artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening, op gronden met de bestemming:

- "Wonen" (Artikel 3);
- "Verspreide voorzieningen" (Artikel 5);
- "Maatschappelijke doeleinden" (Artikel 6);
- "Sport- en recreatiedoeleinden" (Artikel 7);

het beloop van de op de plankaart aangeduide bebouwingslijnen te wijzigen, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en de belangen van derden mogen niet onevenredig worden geschaad;
- b. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in de omgeving aanwezige architectonische en/of cultuurhistorische waarden;
- c. de verkeersveiligheid mag niet in het gedrang komen;
- d. het woon- en leefklimaat mogen niet onevenredig worden aangetast;
- e. de brand-, verkeers- en openbare veiligheid komen niet in het gedrang.

14.2. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om, overeenkomstig artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening, de bestemmingsgrenzen met maximaal 5 meter te verschuiven, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en de belangen van derden mogen niet onevenredig worden geschaad;
- b. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de in de omgeving aanwezige architectonische en/of cultuurhistorische waarden;

- c. de verkeersveiligheid mag niet in het gedrang komen;
- d. het woon- en leefklimaat mogen niet onevenredig worden aangetast;
- e. de brand-, verkeers- en openbare veiligheid komen niet in het gedrang.

ARTIKEL 15. ALGEMENE GEBRUIKSBEPALING

15.1. Het is verboden gronden en bouwwerken te gebruiken op een wijze of tot een doel in strijd met de bestemming(en).

15.2. Burgemeester en wethouders verlenen vrijstelling van het in artikel 15.1 vervatte verbod indien strikte toepassing daarvan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, die niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

15.3. Overtreding van het bepaalde in artikel 15.1. is een strafbaar feit als bedoeld in de zin van artikel 1a, onder 2 van de Wet op de economische delicten.

ARTIKEL 16. DUBBELTELBEPALING

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

ARTIKEL 17. PROCEDUREREGELS BIJ VRIJSTELLING

Bij het verlenen van vrijstelling overeenkomstig een in het plan opgenomen vrijstellingsbevoegdheid nemen burgemeester en wethouders de volgende regels in acht:

- a. een voornemen van burgemeester en wethouders strekkende tot vrijstelling van het plan ligt vier weken in het gemeentehuis ter inzage.
- b. de terinzagelegging wordt te voren bekend gemaakt in één of meer dag-, week- of andere nieuwsbladen, die in de gemeente verspreid worden en voorts op de gebruikelijke wijze.
- c. de bekendmaking houdt mededeling in van de mogelijkheid voor een ieder om gedurende de onder a genoemde termijn

hun zienswijzen kenbaar te maken ten aanzien van de voorgenomen vrijstelling.

ARTIKEL 18. PROCEDUREREGELS BIJ WIJZIGING

Indien het plan overeenkomstig artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening wordt gewijzigd, dient bij de voorbereiding van het besluit tot wijziging de procedure als bedoeld in Afdeling 3.4. van de Algemene wet bestuursrecht te worden gevolgd.

ARTIKEL 19. OVERGANGSBEPALING

19.1. Ten aanzien van het gebruik gelden de volgende overgangsbepalingen:

- a. het gebruik van gronden en bouwwerken dat bestond ten tijde van het van kracht worden van het verbod tot gebruik in strijd met de aan die gronden en bouwwerken gegeven bestemming, en dat in enigerlei opzicht afwijkt van het plan, mag worden voortgezet of gewijzigd, zolang en voor zover de strijdigheid van dat gebruik ten opzichte van het gebruik overeenkomstige bestemmingen in dit plan, naar de aard en omvang niet wordt vergroot;
- b. het bepaalde in sub a. is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen.

19.2. Ten aanzien van het bouwen gelden de volgende overgangsbepalingen

- a. bouwwerken, die ten tijde van de tervisielegging van het ontwerp van dit bestemmingsplan bestaan, dan wel nadien worden gebouwd of kunnen worden gebouwd met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Woningwet, en die in enigerlei opzicht van het plan afwijken, mogen, mits de bestaande afwijkingen naar de aard en omvang niet worden vergroot:
 1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 2. na het tenietgaan tengevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de bouwaanvraag geschiedt binnen 2 jaar na het tenietgaan.
- b. het bepaalde in sub a. is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van de tervisielegging van het ontwerp van dit bestemmingsplan, doch zijn gebouwd in

strijd met het toen geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

19.3. Vrijstellingsbepaling

- a. Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in lid 2 sub a. ten behoeve van een éénmalige vergroting van de inhoud van de in lid 2 sub a. toegelaten bouwwerken met maximaal 10%.

ARTIKEL 20. TITEL

Het plan, waarvan deze voorschriften deel uitmaken, is genaamd: bestemmingsplan "Oerle 2005".

Bijlage 1:

Tabel bouwvoorschriften voor wonen: woningen

BIJLAGE: TABEL BOUWVOORSCHRIFTEN VOOR WONEN: WONINGEN

Algemeen				Het hoofdgebouw										
code	type woning	bebou- wingsper- centage	breedte in meters		diepte maximaal in meters	Dakhelling			Bouwhoogte maximaal in meters	goot- en/of boeihoogte in meters			afstand zijdelingse perceelsgrens minimaal in meters	Afstand tot achterper- ceelsgrens minimaal in meters
			min	max		min. 20°	max. 20°	max. 60°			voor- en zijgevels	achtergevel		
											minimaal	maximaal		
A1	Vrijstaand	50	7	20	17	X	-	X	10	-	4,5	6	aan beide zijden 3 m	5
A2					15	X	-	X	10		4,5	6		7
A3					13	X	-	X	13		6	9		9
A1I					17	-	X	-	4,5		-	4,5		5
A2I					15	-	X	-	6		4,5	6		7
A3I					13	-	X	-	9		6	9		9
A1II					17	-	X	-	6		4,5	6		5
A2II					15	-	X	-	9		5,5	9		7
A3II					13	-	X	-	12		9	12	↘	9
B1	Halfvrijstaand	60	5	-	15	X	-	X	10	-	4,5	6	Aan één zijde 3 m	5
B2					13	X	-	X	10		4,5	6		7
B3					11	X	-	X	13		6	9		9
B1I					15	-	X	-	4,5		-	4,5		5
B2I					13	-	X	-	6		4,5	6		7
B3I					11	-	X	-	9		6	9		9
B1II					15	-	X	-	6		4,5	6		5
B2II					13	-	X	-	9		5,5	9		7
B3II					11	-	X	-	12		9	12		9
C1	Geschakeld	60	5	-	15	X	-	X	10		-	4,5	6	5
C2					13	X	-	X	10		4,5	6		7
C3					11	X	-	X	13		6	9		9
C1I					15	-	X	-	4,5		-	4,5		5
C2I					13	-	X	-	6		4,5	6		7
C3I					11	-	X	-	9		6	9		9
C1II					15	-	X	-	6		4,5	6		5
C2II					13	-	X	-	9		5,5	9		7
C3II					11	-	X	-	12		9	12	↘	9

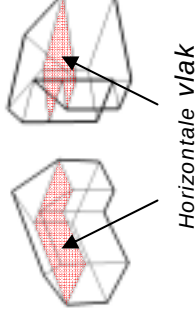
Algemeen			Het hoofdgebouw											
code	type woning	bebou- wingsper -centage	Breedte in meters		Diepte maximaal in meters	Dakhelling			Bouwhoogte maximaal in meters	goot- en / of boeihoogte in meters		afstand zijdelingse perceelsgrens minimaal in meters	Afstand tot achterper- ceelsgrens minimaal in meters	
			min	max		min. 20°	max. 20°	max. 60°		voor- en zijgevels				achtergevel
										minimaal	maximaal			
E1	Aaneengebouwd	70	5	-	13	X	-	X	10	-	4,5	6	n.v.t.	5
E2					11	X	-	X	10	4,5	6	7,5		7
E3					9	X	-	X	13	6	9	9		9
E1I					13	-	X	-	4,5	-	4,5	4,5		5
E2I					11	-	X	-	6	4,5	6	6		7
E3I					9	-	X	-	9	6	9	9		9
E1II					13	-	X	-	6	4,5	6	6		5
E2II					11	-	X	-	9	5,5	9	9		7
E3II	✓		✓	✓	9	-	X	-	12	9	12	12		9
D	Patiowoning		-	-	n.v.t.	X	-	X	6	-	3,2	3,2		n.v.t.
D1		✓	-	-	n.v.t.	-	X	-	4,5	-	4,5	4,5	✓	n.v.t.

Verklaring

II: woning met afdekking, waarbij de oppervlakte van de bovenste laag niet meer mag bedragen dan de helft van de bebouwde oppervlakte van de direct daaronder gelegen bouwlaag, met uitzondering van die bouwdelens die worden aangemerkt als ander gebouw; afdekking van deze bovenste laag bedraagt 0° tot 20°

- De goothoogte aan de voor- en zijgevels wordt geacht in overeenstemming te zijn met de tabel, indien per gevel tenminste $\frac{3}{4}$ daaraan voldoet; $\frac{1}{4}$ mag meer bedragen dan de als maximum voorgeschreven hoogte, mits die goothoogte niet meer bedraagt dan het maximum dat is voorgeschreven voor de achtergevel.
- De voorgeschreven dakhelling tussen 20° en 60° wordt geacht in overeenstemming te zijn met de tabel, indien $\frac{3}{4}$ van het door het dak af te dekken deel* van het betreffende gebouw daaraan voldoet; van ten hoogste $\frac{1}{4}$ hiervan mag de dakhelling 0° - 20° bedragen.

(* het door het dak af te dekken deel van het betreffende gebouw wordt bepaald door het buitenwerks gemeten horizontale (al dan niet denkbeeldige) vlak dat door dit dak wordt afgedekt)



Bijlage 2:

Register afwijkende bouwvoorschriften en
gebruiksvormen

BIJLAGE: REGISTER AFWIJKENDE BOUWVOORSCHRIFTEN EN GEBRUIKSVORMEN

Straatnaam	Hs.nr.	code	Afwijking c.q. aanvulling
Nieuwe Kerkstraat	26	A1	Breedte van de hoofdbouw maximaal 23 meter
Oude Kerkstraat	15	A1	Een ander gebouw met een oppervlakte van max. 60 m² en een bouwhoogte van 6 m. is toegestaan. De genoemde oppervlakte wordt gerekend tot de maximaal toegestane oppervlakte van 75 m² aan andere gebouwen dat bij wonen is toegestaan
Oude Kerkstraat	39	A1	Breedte van de hoofdbouw maximaal 26 meter
Oude Kerkstraat	62	A1	Breedte van de hoofdbouw maximaal 32 meter
Paleisstraat	8	A1	Breedte van de hoofdbouw maximaal 25 meter
Sint Janstraat	53	A1	Breedte van de hoofdbouw maximaal 26 meter
Sint Janstraat	57	A1	Breedte van de hoofdbouw maximaal 26 meter
Zandoerleseweg	16	A1	Breedte van de hoofdbouw maximaal 28 meter

Bijlage 3:

Tabel bouwvoorschriften en afwijkend gebruik voor
Bijzondere woondoeleinden

BIJLAGE: TABEL BOUWVOORSCHRIFTEN EN AFWIJKEND GEBRUIK VOOR BIJZONDERE WOONDOELEINDEN

Functie	Volgnummer		Adres		Code bouwvlakdeel		Bebouwingscode		Bebouwings- percentage		Goot- en/of boeihoogte in meters		Bouwhoogte in meters		Dakhelling		overige
	kaart	kaart (1)	kaart	kaart	kaart	kaart	kaart	kaart			max.	max.	max.	max.	° min.	° max.	
			Nieuwe Kerkstraat 38		- *		A2		-		-		-		-		Op het perceel is in totaal maximaal 250 m ² aan andere gebouwen toegestaan. Voor de locatie van deze andere gebouwen is de regeling andere gebouwen, behorend bij de bestemming wonen, van toepassing.

* = de maatvoering van de aangegeven bebouwingscode is van toepassing op dit bouwvlakdeel zoals opgenomen in de bij bijlage 4 behorende 'sub-tabel bouwvoorschriften voor bebouwingscode bij verspreide voorzieningen'

Bijlage 4:

Tabel bouwvoorschriften en afwijkend gebruik voor
verspreide voorzieningen en Sub-tabel
bouwvoorschriften voor bebouwingscode bij
verspreide voorzieningen

BIJLAGE: TABEL BOUWVOORSCHRIFTEN EN AFWIJKEND GEBRUIK VOOR VERSPREIDE VOORZIENINGEN

Functie	Volgnummer	Adres	Code bouwvlak-deel	Bouwingscode	Bebouwingspercentage	Goothoogte en/of boeihoogte in meters	Bouwhoogte in meters		Dakhelling in graden		overige	Register Behorend bij Sub-tabel (bebouwingscode)
							max.	min.	max.	min.		
Bbo Wo-1	(1)	Berk 1a	I		100	4,5	6	0	45	0		
			II		100	3,2	4,5	0	45	0		
			III		10	3,2	4,5	0	60	0		
			IV		100	3,2	4,5	20	60	20		
B Wo-1	(2)	Oude Kerkstraat 4	I*	A2	-	-	-	-	-	-		
			II		80	3,2	4,5	0	60	0		
B Wo-1	(3)	Sint Janstraat 11	I		100	6,5	6,5	0	0	0		
			II		0	-	-	-	-	-		
Bco Wo-1	(4)	Oude Kerkstraat 61	I*	A1	-	-	-	-	-	-	II – buitenopslag dient beperkt te blijven tot een maximale hoogte van 4 meter. Bedrijfsmatige activiteiten dienen zodanig te worden beperkt, dat het woon- en leefmilieu niet onevenredig zal worden aangetast. III – alleen opslag toegestaan. IV – het bedrijfsmatige gebruik in de andere deelvlakken dient in de deelvlakken met aanduiding IV d.m.v. een afscherpende groenvoorziening c.q. groenstrook aan het oog te worden onttrokken. VI – maximaal 75 m² aan bijgebouwen ten behoeve van wonen. VII – productie toegestaan.	I – bebouwingspercentage maximaal 90%.
			II		0	-	-	-	-	-		
			III		100	4,5	6	0	60	0		
			IV		0	-	-	-	-	-		
			V		0	-	-	-	-	-		
			VI		-	3,2	4,5	0	60	0		
			VII		100	8	10	10	20	10		
B Wo-1	(5)	Oude Kerkstraat 37	I*	A1	-	-	-	-	-	-	gebruik als werkplaats en incidentele verkoop bijbehorende goederen toegestaan. Tevens is agrarisch gebruik toegestaan. Buitenopslag dient beperkt te blijven tot een maximale hoogte van 4 meter. I en II – In bouwvlak I en II zijn andere gebouwen t.b.v. wonen toegestaan met maatvoeringen en situering zoals in de voorschriften zijn genoemd.	
			II		70	3,2	4,5	0	60	0		
Bal Wo-1	(1)	Oude Kerkstraat 35	I*	A1	-	-	-	-	-	-		
			II		-	-	-	-	-	-		
			III		100	4,75	7	0	60	0		
			IV		100	6,5	9	0	60	0		
			V		0	-	-	-	-	-		

Functie	Volgnummer	Adres	Code bouwvlak-deel	Bebouwingscode	Bebouwings-percentage	Goothoogte en/of boelhoogte in meters	Bouwhoogte in meters	Dakhelling in graden		overige	Register Behorend bij Sub-tabel (bebouwingscode)
kaart	kaart	kaart	kaart	kaart		max.	max.	min.	max.		
D Wo-1	(1)	Oude Kerkstraat 12	I*	A2	-	-	-	-	-		
D Wb-1	(2)	Oude Kerkstraat 16	I*	A2	70	3,2	4,5	0	60		
H	(1)	Oude Kerkstraat 9	I*	A1	70	3,2	4,5	0	60		
			II		100	3,2	4,5	0	0		I – bebouwingspercentage 100%, afstand tot de zijdelingse perceelsgrens 0 meter.
			III		0	-	-	-	-		I – afstand hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelsgrenzen 0 meter.
H	(2)	Oude Kerkstraat 58	I*	B1	70	3,2	4,5	0	60		
Hd Wo-1	(3)	Oude Kerkstraat 11	I		90	7	10	20	60		
			II		90	4,5	5,5	0	60		
Hsn Wo-1	(4)	Zittardsestraat 5	I*	A2	-	-	-	-	-		
			II		40	3,2	4,5	0	60		
Zba	(1)	Zandoerleseweg 10			100	7,5	7,5	0	0		
Zka Wo-1	(2)	Zittardsestraat 1	I*	B1	-	-	-	-	-		
			II		25	4,5	4,5	0	45		

- = niet van toepassing

* = de maatvoering van de aangegeven bebouwingscode is van toepassing op dit bouwvlakdeel zoals opgenomen in de bij deze tabel behorende 'sub-tabel bouwvoorschriften voor bebouwingscode bij verspreide voorzieningen'

BIJLAGE: SUB-TABEL BOUWVOORSCHRIFTEN VOOR BEBOUWINGSCODE BIJ VERSPREIDE VOORZIENINGEN

Algemeen		Het hoofdgebouw									
Code	Gelijk aan Type woning	Breedte in meters		Dakhelling			Bouwhoogte maximaal in meters	Goot- en/of boeihoogte in meters			Afstand zijdelingse perceelsgrens minimaal in meters *
kaart		min	max	min. 20°	max. 20°	max. 60°		voor- en zijgevels		achtergevel maximaal	
								minimaal	maximaal		
A1	Vrijstaand	7	20	X	-	X	10	-	4,5	6	aan beide zijden 3 m
A2	Vrijstaand	7	20	X	-	X	10	4,5	6	7,5	aan beide zijden 3 m
B1	Halfvrijstaand	5	-	X	-	X	10	-	4,5	6	Aan één zijde 3 m

* Indien de bestaande afstand tot de zijdelingse perceelsgrens reeds minder bedraagt dan ingevolge de sub-tabel is voorgeschreven, dan mag deze afstand gehandhaafd maar niet verkleind worden.

Bijlage 5:

Tabel bouwvoorschriften en afwijkend gebruik voor
maatschappelijke doeleinden

BIJLAGE: TABEL BOUWVOORSCHRIFTEN EN AFWIJKEND GEBRUIK VOOR MAATSCHAPPELIJKE DOELEINDEN

Functie	Volgnummer		Adres		Code bouwvlakdeel		Bebouwingscode		Bebouwings- percentage		Goot- en/of boeihoogte in meters		Bouwhoogte in meters		Dakhelling		overige
	kaart	kaart	kaart	kaart	kaart	kaart	kaart	kaart			max.	max.	max.	max.	° min.	° max.	
r	(1)	Oude Kerkstraat 5			-				-	-	-	-	-	-	-	-	Bestaande maten ten tijde van tervisielegging van het ontwerp van dit bestemmingsplan.
	(2)	Oude Kerkstraat 18			I				80	8	8	5,5	8	0	0	60	
	(3)	Oude Kerkstraat 27			II				50	5,5	10	3,2	10	0	0	60	II – ten behoeve van speeltoestellen, fietsenberging etc.
b	(4)	Oude Kerkstraat 5			II				-	0	-	-	-	-	-	-	

* = de maatvoering van de aangegeven bebouwingscode is van toepassing op dit bouwvlakdeel zoals opgenomen in de bij bijlage 4 behorende 'sub-tabel bouwvoorschriften voor bebouwingscode bij verspreide voorzieningen'

Bijlage 6:

Tabel bouwvoorschriften en afwijkend gebruik voor
sport- en recreatiedoeleinden

BIJLAGE: TABEL BOUWVOORSCHRIFTEN EN AFWIJKEND GEBRUIK VOOR SPORT EN RECREATIEDOELEINDEN

Functie	Volgnummer	Adres	Code Bouwvlak- deel	Bebouwings- percentage	Dakhelling		Bouwhoogte in meters	Goot- en/of boelhoogte in meters	Overige
kaart	kaart	kaart	kaart	max.	°min	°max	max	max	
	(1)	Smidsvuurke 3		100	0	60	5,5	3	

Bijlage 7:

Staat van bedrijven/inrichtingen ten behoeve van
aan huis verbonden bedrijf

SBI	VOL	OMSCHRIJVING	AFSTAND	CAT
15	-	VERVAARDIGING VAN VOEDINGSMIDDELEN EN DRANKEN		
1581	0	Broodfabrieken, brood- en banketbakkerijen:		
1581	1	- v.c. < 2500 kg meel/week	30	2
1593 t/m 1595		Vervaardiging van wijn, cider e.d.	30	2
18	-	VERVAARDIGING VAN KLEDING; BEREIDEN EN VERVEN VAN BONT		
182		Vervaardiging van kleding en -toebehoren (excl. van leer)	30	2
20	-	HOUTINDUSTRIE EN VERVAARDIGING ARTIKELEN VAN HOUT, RIET, KURK E.D.		
205		Kurkwaren-, riet- en vlechtwerfabrieken	30	2
22	-	UITGEVERIJEN, DRUKKERIJEN EN REPRODUKTIE VAN OPGENOMEN MEDIA		
221		Uitgeverijen (kantoren)	10	1
222.6		Kleine drukkerijen en kopieerinrichtingen	30	2
2223	A	Grafische afwerking	10	1
2223	B	Binderijen	30	2
2224		Grafische reproductie en zetten	30	2
2225		Overige grafische activiteiten	30	2
223		Reproductiebedrijven opgenomen media	10	1
24	-	VERVAARDIGING VAN CHEMISCHE PRODUCTEN		
2442	0	Farmaceutische produktenfabrieken:		
2442	2	- verbandmiddelenfabrieken	30	2
28	-	VERVAARD. VAN PRODUCTEN VAN METAAL (EXCL. MACH./TRANSPORTMIDD.)		
2851	0	Metaaloppervlaktebehandelingsbedrijven:		
2851	9	- galvaniseren (vernikkelen, verchromen, verzinken, verkoperen ed)	30	2
33	-	VERVAARDIGING VAN MEDISCHE EN OPTISCHE APPARATEN EN INSTRUMENTEN		
33	A	Fabrieken voor medische en optische apparaten en instrumenten e.d.	30	2
36	-	VERVAARDIGING VAN MEUBELS EN OVERIGE GOEDEREN N.E.G.		
362		Fabricage van munten, sieraden e.d.	30	2
363		Muziekinstrumentenfabrieken	30	2
50	-	HANDEL/REPARATIE VAN AUTO'S, MOTORFIETSEN; BENZINESERVICESTATIONS		
5020.4	B	Autobeklederijen	10	1
503, 504		Handel in auto- en motorfietsonderdelen en -accessoires	30	2
51	-	GROOTHANDEL EN HANDELSBEMIDDELING		
511		Handelsbemiddeling (kantoren)	10	1
52	-	DETAILHANDEL EN REPARATIE T.B.V. PARTICULIEREN		
527		Reparatie t.b.v. particulieren (excl. auto's en motorfietsen)	10	1
60	-	VERVOER OVER LAND		
6022		Taxibedrijven, taxistandplaatsen	30	2
61, 62	-	VERVOER OVER WATER / DOOR DE LUCHT		
61, 62	A	Vervoersbedrijven (uitsluitend kantoren)	10	1
63	-	DIENTSTVERLENING T.B.V. HET VERVOER		
6322, 6323		Overige dienstverlening t.b.v. vervoer (kantoren)	10	1
633		Reisorganisaties	10	1
634		Expediteurs, cargadoors (kantoren)	10	1
64	-	POST EN TELECOMMUNICATIE		
641		Post- en koeriersdiensten	30	2
642	A	Telecommunicatiebedrijven	10	1
642	B	TV- en radiozendstations (zie ook tabel 2: zendinstallaties)	30	2
65, 66, 67	-	FINANCIELE INSTELLINGEN EN VERZEKERINGSWEZEN		
65, 66, 67	A	Banken, verzekeringsbedrijven, beurzen	30	2
70	-	VERHUUR VAN EN HANDEL IN ONROEREND GOED		
70	A	Verhuur van en handel in onroerend goed	10	1
71	-	VERHUUR VAN TRANSPORTMIDDELEN, MACHINES, ANDERE ROERENDE GOEDEREN		
714		Verhuurbedrijven voor roerende goederen n.e.g.	30	2
72	-	COMPUTERSERVICE- EN INFORMATIETECHNOLOGIE		
72	A	Computerservice- en informatietechnologie-bureau's e.d.	10	1
73	-	SPEUR- EN ONTWIKKELINGSWERK		
731		Natuurwetenschappelijk speur- en ontwikkelingswerk	30	2
732		Maatschappij- en geesteswetenschappelijk onderzoek	10	1
74	-	OVERIGE ZAKELIJKE DIENSTVERLENING		
74	A	Overige zakelijke dienstverlening: kantoren	10	1
7481.3		Foto- en filmontwikkelcentrales	30	2
7484.4		Veilingen voor huisraad, kunst e.d.	10	1
85	-	GEZONDHEIDS- EN WELZIJNSZORG		
8512, 8513		Artsenpraktijken, klinieken en dagverblijven	10	1
8514, 8515		Consultatiebureaus	0	1
9301.2		Chemische wasserijen en ververijen	30	2
9301.3	A	Wasverzendinrichtingen	30	2
9301.3	B	Wasserettes, wassalons	10	1
9302		Kappersbedrijven en schoonheidsinstituten	10	1
9303	0	Begrafenisondernemingen:		
9303	1	- uitvaartcentra	10	1
9305	B	Persoonlijke dienstverlening n.e.g.	10	1