

## Artikel x: Kantoor

### x.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Kantoor' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bedrijfsgebouwen, waaronder overkappingen, ten behoeve van een kantoor;
- b. bedrijfswoningen, bijgebouwen bij bedrijfswoningen, al dan niet in combinatie met ruimte voor een aan-huis-verbonden beroep;  
met daaraan ondergeschikt:
- c. wegen en paden;
- d. water;
- met de daarbijbehorende:
- e. tuinen, erven en terreinen;
- f. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

### x.2 Bouwregels

#### x.2.1 Gebouwen en overkappingen

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

- a. per bestemmingsvlak mogen uitsluitend gebouwen en overkappingen ten behoeve van het ter plaatse gevestigde kantoor worden gebouwd;
- b. het aantal bedrijfswoningen zal ten hoogste één per bouwperceel bedragen;
- c. de gezamenlijke oppervlakte van de bedrijfsgebouwen en overkappingen zal per bestemmingsvlak niet meer bedragen dan 60% van de oppervlakte van het bestemmingsvlak, tenzij er sprake is van gedurende de planperiode vrijgekomen agrarische bedrijfsgebouwen, in welk geval de gezamenlijke oppervlakte ten hoogste de bestaande oppervlakte ten tijde van de toepassing van de wijzigingsbevoegdheid zal bedragen;
- d. de bedrijfsgebouwen, bijgebouwen en overkappingen zullen tenminste 2,00 m achter de naar de weg(en) gekeerde gevel(s) van de bedrijfswoning dan wel het verlengde daarvan worden gebouwd;
- e. de maatvoering van een gebouw of een overkapping zal voorts voldoen aan de eisen die in het volgende bouwschema zijn gesteld:

Functie van een gebouw	Maximale oppervlakte		Goothoogte in m	Dakhelling in °		Bouwhoogte in m
	per gebouw	gezamenlijk		min.	max.	
Bedrijfsgebouw of overkapping	-	-	5,00	15	60	8,00
Bedrijfswoning	150 m <sup>2</sup>	-	4,00	30	60	8,00
Aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bij de bedrijfswoning	-	75 m <sup>2</sup>	4,00	-	60	8,00

#### x.2.2 Overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen zal ten hoogste 1,00 m bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen achter de voorgevel van de bedrijfswoning(en) of de bedrijfsgebouw(en) ten hoogste 2,00 m zal bedragen;
- b. de bouwhoogte van de overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zal ten hoogste 10,00 m bedragen.

### **x.3 Afwijken van de bouwregels**

#### *x.3.1 Vergroten goothoogte bedrijfswoningen*

Met omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid x.2.1. onder e in die zin dat de goothoogte van de bedrijfswoningen wordt vergroot tot ten hoogste 6,50 m, mits:

- geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de landschappelijke waarden, het bebouwingsbeeld, en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

### **x.4 Specifieke gebruiksregels**

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van de gronden en bouwwerken voor detailhandel;
- b. het gebruik van de gronden en bouwwerken voor verblijfsrecreatieve doeleinden;
- c. het splitsen van een bedrijfswoning zodanig dat er meer dan één woning ontstaat;
- d. het gebruik van bedrijfswoningen in combinatie met een aan-huis-verbonden beroep zodanig dat de beroepsvloeroppervlakte:
  1. meer bedraagt dan 30% van de vloeroppervlakte van de begane grond van het hoofdgebouw, inclusief de aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen op het bouwperceel;
  2. meer bedraagt dan 50 m<sup>2</sup>;
- e. het gebruik van vrijstaande bijgebouwen voor bewoning of de uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep.

### **x.5 Ontheffing van de gebruiksregels**

#### *x.5.1. Productiegebonden detailhandel*

Met omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid x.4. onder a in die zin dat de gronden en gebouwen worden gebruikt voor de uitoefening van productiegebonden detailhandel, mits:

- a. de bruto verkoopvloeroppervlakte ten hoogste 10% van de gezamenlijke oppervlakte aan bedrijfsgebouwen, met een maximum van 50 m<sup>2</sup>, mag bedragen;
- b. de functie vanuit de bestaande bebouwing moet worden uitgeoefend;
- c. er sprake is van verkoop van ter plaatse bereide, verwerkte en/of toegepaste producten met een lokaal verzorgingsgebied;
- d. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de woonsituatie, de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

#### *x.5.2. Logiesverstrekking*

Met omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid x.4. onder b in die zin dat de gronden en bouwwerken in combinatie met het wonen worden gebruikt voor logiesverstrekking ten behoeve van recreatieve bewoning, mits:

- a. de gezamenlijke logiesvloeroppervlakte niet meer bedraagt dan 30% van de vloeroppervlakte van de begane grond van het hoofdgebouw, inclusief de aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen op het bouwperceel, met een maximum van 50 m<sup>2</sup>;
- b. de ruimtes voor logiesverstrekking in het hoofdgebouw worden ondergebracht;
- c. de logiesverstrekking gekoppeld is aan het gebruik van een hoofdgebouw en daaraan ondergeschikt is;
- d. er voldoende gelegenheid is voor het parkeren;
- e. er geen sprake is van onevenredige schade voor de aangrenzende (agrarische) bedrijven, in die zin dat de bedrijven in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt;
- f. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de woonsituatie, de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

#### *x.5.3. Mantelzorg*

Met omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid x.4. onder e in die zin dat een vrijstaand bijgebouw wordt gebruikt voor bewoning, mits:

- a. de bewoning van een bijgebouw uitsluitend plaatsvindt vanuit een oogpunt van mantelzorg;
- b. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de in geding zijnde belangen waaronder die van omwonenden en (agrarische) bedrijven;
- c. de oppervlakte van de afhankelijke woonruimte per bestemmingsvlak niet meer bedraagt dan 80 m<sup>2</sup>.

#### *x.5.4. Paardrijdbakken*

Met omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid x.4. onder f en toestaan dat gronden, voorzover gelegen binnen het bestemmingsvlak, worden gebruikt voor de aanleg van een paardrijdbak, mits:

- a. de paardrijdbak zoveel mogelijk uit het zicht van de openbare weg wordt gesitueerd en goed landschappelijk wordt ingepast;
- b. er vanwege de paardrijdbak geen hinder (geur, geluid, licht en stof) wordt veroorzaakt voor nabijgelegen woningen van derden (minimale afstand 50 m tot de woonbestemmingsgrens).

### **x.6 Wijzigingsbevoegdheid**

#### *x.6.1 Wijziging naar wonen ten behoeve van functieverandering*

Burgemeester en Wethouders kunnen het plan wijzigen in dié zin dat de bestemming 'Kantoor' wordt gewijzigd in de bestemming 'Wonen', mits:

- a. na toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid de regels van artikel 23 van overeenkomstige toepassing zijn;
- b. de kantooractiviteiten ter plaatse zijn beëindigd
- c. er geen sprake is van onevenredige schade voor de aangrenzende (agrarische) bedrijven, in die zin dat de bedrijven in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt;
- d. de woonfunctie ondergebracht wordt in de voormalige bedrijfswoning, dan wel een aanwezig voormalig boerderijpand;
- e. een aanwezig voormalig boerderijpand of andere beeldbepalende bouwvorm als landschappelijk waardevolle verschijningsvorm worden gehandhaafd;
- f. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie, de woonsituatie en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.