

Bijlage 5 toe te passen regels bij wijzigingsbevoegdheid

Hoofdstuk 1 Bestemmingsregels

Artikel 1 Bedrijf – 1

1.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijf – 1' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- A. een hoofdgebouw en bijbehorende bouwwerken ten behoeve van:
 - 1. bedrijven die zijn genoemd in bijlage 1 onder categorie 1, met uitzondering van geluidszoneringsplichtige inrichtingen, risicovolle inrichtingen en/of vuurwerkbedrijven;
 - 2. een <specifiek type bedrijvigheid{...}>, ter plaatse van de aanduiding "{...}";
 - 3. een bedrijfswoning ter plaatse van de aanduiding "bedrijfswoning", al dan niet in combinatie met ruimte voor een beroeps- of bedrijfsactiviteit aan huis;
- B. het <type gebiedsaanduiding{...}>, ter plaatse van de aanduiding "gebiedsaanduiding{...}";

met daaraan ondergeschikt:

- C. bedrijfskantine;
- D. groenvoorzieningen;
- E. parkeervoorzieningen;
- F. speelvoorzieningen;
- G. wegen, straten en paden;
- H. water;
- I. openbare nutsvoorzieningen;
- J. productiegebonden detailhandel, met uitzondering van detailhandel in voeding- en genotmiddelen;

met de daarbij behorende:

- K. tuinen, erven en terreinen;
- L. bouwwerken, geen bijbehorende bouwwerken zijnde.

1.2 Bouwregels

1.2.1 Hoofdgebouw en bijbehorende bouwwerken

- A. Voor het bouwen van de in lid [1.1](#) onder A. genoemde hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken gelden de volgende regels:
 - 1. een hoofdgebouw en een bijbehorend bouwwerk zullen binnen een bouwvlak worden gebouwd;
 - 2. ter plaatse van de aanduiding "maximale goot-, bouwhoogte (m) en maximum bebouwingspercentage (%)" zal de goothoogte van een gebouw ten hoogste de in die aanduiding aangegeven goothoogte, de bouwhoogte van een gebouw ten hoogste de in die aanduiding aangegeven bouwhoogte en het bebouwingspercentage van een bouwvlak ten hoogste het in die aanduiding aangegeven percentage bedragen, met dien verstande dat voor niet in pandige bedrijfswoningen:
 - a. de goothoogte ten hoogste 4 m zal bedragen;
 - b. de bouwhoogte ten hoogste 9 m zal bedragen.
- B. In afwijking van het gestelde in lid 1.2.1 onder A. mogen bestaande gebouwen met een grotere goot- en/of bouwhoogte dan vermeld in de in

lid 1.2.1. onder A. sub 2. genoemde aanduiding worden hersteld, verbouwd of vervangen, mits:

1. de goot- en/of bouwhoogte niet meer bedraagt dan die van het te herstellen, verbouwen of vervangen bestaande gebouw.

1.2.2 Overige bouwwerken, geen bijbehorende bouwwerken zijnde

Voor het bouwen van de in lid [1.1](#) onder L. genoemde bouwwerken, geen bijbehorende bouwwerken zijnde, gelden de volgende regels:

- A. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen zal ten hoogste 2 m bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen vóór de voorgevelrooilijn ten hoogste 1 m zal bedragen;
- B. de bouwhoogte van de overige bouwwerken, geen bijbehorende bouwwerken zijnde, zal ten hoogste 5 m bedragen, met dien verstande dat:
 1. de bouwhoogte van masten, niet zijnde antennemasten, en palen ten hoogste 10 m zal bedragen;
 2. de bouwhoogte van antennemasten ten hoogste 15 m zal bedragen.

1.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

- A. lid [1.2.1](#) onder A. sub 2. en toestaan dat van een niet-inpandige bedrijfswoning de goothoogte ten hoogste 8 m en de bouwhoogte ten hoogste 12 m zal bedragen;
- B. lid [1.2.1](#) onder A. sub 2. en toestaan dat van hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken, niet zijnde een niet-inpandige bedrijfswoning, de goothoogte en de bouwhoogte ten hoogste 15 m zal bedragen.

1.3.1 Algemene criteria afwijken van de bouwregels

- A. Het bevoegd gezag kan toepassing geven aan de in lid [1.3](#) onder A. bedoelde mogelijkheden tot afwijking van bouwregels indien hierdoor geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan:
 1. het straat- en bebouwingsbeeld;
 2. de milieusituatie;
 3. de woonsituatie;
 4. de landschappelijke waarden;
 5. de cultuurhistorische waarden;
 6. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.
- B. Het bevoegd gezag kan toepassing geven aan de in lid [1.3](#) onder b. bedoelde mogelijkheden tot afwijking van bouwregels indien hierdoor geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de criteria zoals genoemd onder 1.3.1. onder a. en geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan:
 1. de verkeersveiligheid;
 2. de ontsluitingssituatie;
 3. de parkeersituatie.

1.4 Specifieke gebruiksregels

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

- A. het gebruik van de in lid [1.1](#) onder A. genoemde bouwwerken en gronden voor bewoning, tenzij de gronden zijn aangeduid als "bedrijfswoning";
- B. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van bedrijven, anders dan die welke zijn genoemd in bijlage 1 onder de categorie 1, met

dien verstande dat het gebruik van de gronden en bouwwerken ter plaatse van de aanduiding met een specifieke bedrijfstypering ten behoeve van die specifieke bedrijfstypering ook is toegestaan;

- C. het gebruik van de gronden en bouwwerken als horecabedrijf;
- D. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van detailhandel, met uitzondering van productiegebonden detailhandel, niet zijnde detailhandel in voeding- en genotmiddelen, met dien verstande dat
 - 1. de verkoopvloeroppervlakte ten behoeve van de productiegebonden detailhandel niet meer bedraagt dan 10 % van de totale gezamenlijke begane vloeroppervlakte van de aanwezige bedrijfsgebouwen op het bouwperceel, met een maximum van 25 m²;
- a. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van een verkooppunt van motorbrandstoffen.

1.5 Afwijken van de specifieke gebruiksregels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

- A. lid [1.4](#) onder D. sub 1. en toestaan dat de verkoopvloeroppervlakte ten behoeve van de productiegebonden detailhandel niet meer bedraagt dan 30 % van de totale gezamenlijke begane vloeroppervlakte van het aanwezige hoofdgebouw en van de bijbehorende bouwwerken op het bouwperceel, met een maximum van 250 m², mits:
 - 1. de productiegebonden detailhandel betrekking heeft op volumineuze producten;
- b. lid [1.4](#) onder B. en toestaan dat de gronden en bouwwerken ook mogen worden gebruikt ten behoeve van bedrijven, anders dan die welke zijn genoemd in bijlage 1 onder de categorie 1, mits:
 - 1. die bedrijven naar aard en invloed op de omgeving daarmee gelijk te stellen zijn.

1.5.1 Algemene criteria afwijken van gebruiksregels

Het bevoegd gezag kan toepassing geven aan de in lid [1.5](#) bedoelde mogelijkheden tot afwijking van de specifieke gebruiksregels indien hierdoor geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan:

- A. de milieusituatie;
- B. de woonsituatie;
- C. de landschappelijke waarden;
- D. de cultuurhistorische waarden;
- E. de archeologische waarden;
- F. de natuurwaarden;
- G. de verkeersveiligheid;
- H. de ontsluitingssituatie;
- I. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

1.6 Wijzigingsbevoegdheid

1.6.1 Functieverruiming/ – beperking bestaande functie(s)

Burgemeester en wethouders kunnen het bestemmingsplan wijzigen in die zin dat:

- A. de oppervlakte van een aangegeven bouwvlak wordt vergroot dan wel de ligging van een aangegeven bouwvlak wordt gewijzigd, mits de vergroting ten hoogste 10% van de oppervlakte van het bouwvlak zal bedragen;

- B. in een bouwvlak in een aanduiding “maximale goot-, bouwhoogte (m) en maximum bebouwingspercentage (%)” een ander bebouwingspercentage wordt aangegeven, mits de bestaande oppervlakte aan hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken met ten hoogste 15% kan worden vergroot.
- C. de oppervlakte van de aanduiding “bedrijfswoning” wordt vergroot dan wel de ligging van de aanduiding “bedrijfswoning” wordt gewijzigd, mits:
 - 1. de oppervlakte van de aanduiding ten hoogste 150 m² zal bedragen;
 - 2. de geluidsbelasting van geluidsgevoelige objecten niet hoger is dan de geldende voorkeursgrenswaarde of een vastgestelde hogere grenswaarde;
- D. de aanduiding “bedrijfswoning” wordt verwijderd;
- E. de aanduiding “<specifiek type bedrijvigheid{...}>” wordt verwijderd, mits:
 - 1. de betreffende functie ter plaatse is beëindigd.

1.6.2 Functieverandering

Burgemeester en wethouders kunnen het bestemmingsplan wijzigen in die zin dat:

- A. de bestemming wordt gewijzigd in de bestemming(en) ‘Maatschappelijk – Medisch en Zorg’, ‘Maatschappelijk – Onderwijs’, en/of ‘Maatschappelijk – Sociaal Cultureel en Religie’, mits:
 - 1. de betreffende functie op een adequate wijze wordt ontsloten;
 - 2. er voldoende parkeergelegenheid en stallinggelegenheid op eigen terrein of in de onmiddellijke nabijheid aanwezig is;
- B. de bestemming wordt gewijzigd in de bestemming(en) ‘Wonen – Vrijstaande woningen 1’, ‘Wonen – Vrijstaande woningen 2’, ‘Wonen – Twee onder één kap 1’, ‘Wonen – Twee onder één kap 2’, ‘Wonen – Rijenbouw 1’, ‘Wonen – Rijenbouw 2’, ‘Tuin’ en/of ‘Verkeer – Verblijf’, alsmede de oppervlakte van het (de) bouwvlak(ken) wordt vergroot dan wel de ligging van een (de) aangegeven bouwvlak(ken) wordt gewijzigd, mits:
 - 1. de geluidsbelasting van geluidsgevoelige objecten niet hoger is dan de geldende voorkeursgrenswaarde of een vastgestelde hogere grenswaarde;
 - 2. rekening wordt gehouden met de aanwezige, juridisch geregelde woningbouwcapaciteit in <dorp(en){...}>;
 - 3. rekening wordt gehouden met de structuur en het karakter van de omgeving (dorpskern, dorpsuitlopers) en de oppervlakte, de ligging en de afmetingen van de gebouwen op de aangrenzende bouwpercelen;

1.6.3 Algemene criteria

Burgemeester en wethouders kunnen toepassing geven aan de in lid [1.6.1](#) en [1.6.2](#) bedoelde wijzigingsbevoegdheden indien hierdoor geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan

- A. straat- en bebouwingsbeeld;
- B. de milieusituatie;
- C. de woonsituatie;
- D. de landschappelijke waarden;
- E. de cultuurhistorische waarden;
- F. de archeologische waarden;
- G. de natuurwaarden;
- H. de verkeersveiligheid;
- I. de ontsluitingssituatie;
- J. de parkeersituatie;

K. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Artikel 2 Maatschappelijk – Medisch en Zorg

2.1 Bestemmingsomschrijving

De voor ‘Maatschappelijk – Medisch en Zorg’ aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- A. hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken ten behoeve van:
 - 1. medische, sociaal-medische en paramedische voorzieningen;
 - 2. een zorginstelling;
 - 3. dagbesteding;
 - 4. een winkel, ter plaatse van de aanduiding “detailhandel”, mits het verkoopvloeroppervlak niet meer bedraagt dan 50 m²;
 - 5. een bedrijfswoning ter plaatse van de aanduiding “bedrijfswoning”;
- B. het <functieomschrijving{...}>, ter plaatse van de aanduiding “<type gebiedsaanduiding{...}>”;

met daaraan ondergeschikt:

- C. ter plaatse van de aanduiding “bedrijfswoning” ruimte voor beroeps- of bedrijfsactiviteiten aan huis, mits de beroeps- c.q. bedrijfsvloeroppervlakte niet meer bedraagt dan 30% van de vloeroppervlakte van de woning, met een maximum van 50 m²;
- D. restauratieve voorzieningen;
- E. groenvoorzieningen;
- F. parkeervoorzieningen;
- G. speelvoorzieningen;
- H. wegen, straten en paden;
- I. water;
- J. openbare nutsvoorzieningen;

met de daarbij behorende:

- K. tuinen, erven en terreinen;
- L. overige bouwwerken, geen bijbehorende bouwwerken zijnde.

2.2 Bouwregels

2.2.1 Hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken

- A. Voor het bouwen van de in lid [2.1](#) onder A. genoemde hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken gelden de volgende regels:
 - 1. een hoofdgebouw en een bijbehorend bouwwerken zal binnen een bouwvlak worden gebouwd;
 - 2. ter plaatse van de aanduiding “maximale goot-, bouwhoogte (m) en maximum bebouwingspercentage (%)” zal de goothoogte van een hoofdgebouw en bijbehorend bouwwerk ten hoogste de in die aanduiding aangegeven goothoogte, de bouwhoogte van een hoofdgebouw en bijbehorend bouwwerk ten hoogste de in die aanduiding aangegeven bouwhoogte en het bebouwingspercentage van een bouwvlak ten hoogste het in die aanduiding aangegeven percentage bedragen, met dien verstande dat voor niet-inpandige bedrijfswoningen:
 - a. de goothoogte ten hoogste 4 m zal bedragen;
 - b. de bouwhoogte ten hoogste 9 m zal bedragen.
- B. In afwijking van het gestelde in lid 2.2.1 onder A. mogen bestaande gebouwen met een grotere goot- en/of bouwhoogte dan vermeld in de in

lid 2.2.1 onder A. sub 2. genoemde aanduiding worden hersteld, verbouwd of vervangen, mits:

1. de goot- en/of bouwhoogte niet meer bedraagt dan die van het te herstellen, verbouwen of vervangen bestaande gebouw.

2.2.2 Overige bouwwerken, geen bijbehorende bouwwerken zijnde

Voor het bouwen van de in lid [2.1](#) onder L. genoemde overige bouwwerken, geen bijbehorende bouwwerken zijnde, gelden de volgende regels:

- A. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen zal ten hoogste 2 m bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen vóór de voorbouwrens ten hoogste 1 m zal bedragen;
- B. de bouwhoogte van de overige bouwwerken, geen bijbehorende bouwwerken zijnde, zal ten hoogste 5 m bedragen, met dien verstande dat:
 1. de bouwhoogte van masten, niet zijnde antennemasten, en palen ten hoogste 10 m zal bedragen;
 2. de bouwhoogte van antennemasten ten hoogste 15 m zal bedragen.

2.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

- A. lid [2.2.1](#) onder A. sub 2. en toestaan dat van een bedrijfswoning de goothoogte ten hoogste 8 m en de bouwhoogte ten hoogste 12 m zal bedragen.

2.4 Specifieke gebruiksregels

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

- A. het gebruik van de in lid [2.1](#) onder A. genoemde gronden en bouwwerken voor bewoning, tenzij de gronden zijn aangeduid als 'bedrijfswoning';
- B. het gebruik van de in lid [2.1](#) onder A. sub 2. genoemde gronden en bouwwerken voor bewoning, anders dan bewoning door zorgbehoevenden;
- C. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van bedrijfsdoeleinden, anders dan de in lid [2.1](#) onder C. bedoelde beroeps- of bedrijfsactiviteiten aan huis;
- D. het gebruik van de gronden en bouwwerken als horecabedrijf;
- E. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van detailhandel, anders dan de in lid [2.1](#) onder A. sub 3. bedoelde detailhandel.

2.5 Wijzigingsbevoegdheid

2.5.1 Functieverruiming/ -beperking bestaande functie(s)

Burgemeester en wethouders kunnen het bestemmingsplan wijzigen in die zin dat:

- A. de oppervlakte van een aangegeven bouwvlak wordt vergroot dan wel de ligging van een aangegeven bouwvlak wordt gewijzigd, mits:
 1. de vergroting ten hoogste 25% van de oppervlakte van het bouwvlak zal bedragen;
- B. in een bouwvlak in een aanduiding "maximale goot-, bouwhoogte (m) en maximum bebouwingspercentage (%)" een andere goothoogte en/of

andere bouwhoogte en/of ander bebouwingspercentage wordt aangegeven, mits:

1. het bebouwingspercentage van het bouwperceel ten hoogste 80% zal bedragen;
 2. de goothoogte van een hoofdgebouw en bijbehorend bouwwerk ten hoogste 10 m zal bedragen;
 3. de bouwhoogte van een hoofdgebouw en bijbehorend bouwwerk ten hoogste 15 m zal bedragen;
- C. de oppervlakte van de aanduiding “bedrijfswoning” wordt vergroot dan wel de ligging van de aanduiding “bedrijfswoning” wordt gewijzigd, mits:
1. de oppervlakte van de aanduiding ten hoogste 150 m² zal bedragen;
 2. de geluidsbelasting van geluidsgevoelige objecten niet hoger is dan de geldende voorkeursgrenswaarde of een vastgestelde hogere grenswaarde;
- D. de aanduiding “bedrijfswoning” wordt verwijderd;
- E. de aanduiding “detailhandel” wordt verwijderd.

2.5.2 Functieverbreding bestaande functie(s)

Burgemeester en wethouders kunnen het bestemmingsplan wijzigen in die zin dat:

- A. De aanduiding “detailhandel” wordt aangebracht, mits:
1. de winkel wordt gevestigd in een zorginstelling;
 2. de verkoopvloeroppervlakte ten hoogste 50 m² bedraagt;
 3. de winkel ten dienste staat van de bewoners en cliënten van de zorginstelling en hun bezoekers en van het personeel van de zorginstelling.

2.5.3 Functieverandering

Burgemeester en wethouders kunnen het bestemmingsplan wijzigen in die zin dat:

- A. de bestemming wordt gewijzigd in de bestemming(en) ‘Maatschappelijk – Onderwijs’ en/of ‘Maatschappelijk – Sociaal Cultureel en Religie’, mits:
1. de betreffende functie op een adequate wijze wordt ontsloten;
 2. er voldoende parkeergelegenheid en stallinggelegenheid op eigen terrein of in de onmiddellijke nabijheid aanwezig is;
- B. de bestemming wordt gewijzigd in de bestemming(en) ‘Wonen – Vrijstaande woningen 1’, ‘Wonen – Vrijstaande woningen 2’, ‘Wonen – Vrijstaande woningen 3’, ‘Wonen – Twee onder één kap 1’, ‘Wonen – Twee onder één kap 2’, ‘Wonen – Rijenbouw 1’, ‘Wonen – Rijenbouw 2’, ‘Tuin’ en/of ‘Verkeer – Verblijf’, alsmede de oppervlakte van het (de) bouwvlak(ken) wordt vergroot dan wel de ligging van een (de) aangegeven bouwvlak(ken) wordt gewijzigd, mits:
1. de geluidsbelasting van geluidsgevoelige objecten niet hoger is dan de geldende voorkeursgrenswaarde of een vastgestelde hogere grenswaarde;
 2. rekening wordt gehouden met de aanwezige, juridisch geregelde woningbouwcapaciteit in {...};
 3. rekening wordt gehouden met de structuur en het karakter van de omgeving (dorpskern, dorpsuitlopers) en de oppervlakte, de ligging en de afmetingen van de gebouwen op de aangrenzende bouwpercelen;
- C. de bestemming wordt gewijzigd in de bestemming ‘Bedrijf – 1’ of ‘Bedrijf – 2’, ‘Tuin’ en/of ‘Verkeer – Verblijf’, alsmede de ligging van een (de) aangegeven bouwvlak(ken) wordt gewijzigd, mits:

1. rekening wordt gehouden met de structuur en het karakter van de omgeving (dorpskern, dorpsuitloper) en de oppervlakte, de ligging en de afmetingen van de gebouwen op de aangrenzende bouwpercelen;
2. de betreffende functie op een adequate wijze wordt ontsloten;
3. er voldoende parkeergelegenheid en stallinggelegenheid op eigen terrein of in de onmiddellijke nabijheid aanwezig is;
4. de bestaande woonfunctie van de bedrijfswoning bij het bedrijf gehandhaafd blijft.

2.5.4 Algemene criteria

Burgemeester en wethouders kunnen toepassing geven aan de in lid [2.5.1](#), [2.5.2](#) en [2.5.3](#) bedoelde wijzigingsbevoegdheden indien hierdoor geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan

- A. het straat- en bebouwingsbeeld;
- B. de milieusituatie;
- C. de woonsituatie;
- D. de landschappelijke waarden;
- E. de cultuurhistorische waarden;
- F. de archeologische waarden;
- G. de natuurwaarden;
- H. de verkeersveiligheid;
- I. de ontsluitingssituatie;
- J. de parkeersituatie;
- K. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.