

## **Valkenswaard Noord**

# VOORSCHRIFTEN

deel uitmakende van het bestemmingsplan

"Valkenswaard Noord"

## Hoofdstuk 1. Inleidende bepalingen

### ARTIKEL 1 BEGRIPSBEPALINGEN

In deze voorschriften wordt verstaan onder:

1 het bestemmingsplan of plan:

het bestemmingsplan "Valkenswaard Noord", zoals vervat in plankaarten nrs. 002-000-PK-01, 002-000-PK-02, 002-000-PK-03, 002-000-PK-04, 002-000-PK-05, 002-000-PK-06, 002-000-PK-07 (bestemmingen), met bijbehorende legenda-overzichtskaart nr. 002-000-LG-01 en functie- en inventarisatiekaarten nrs. 002-000-FK-01, 002-000-FK-02, 002-000-FK-03, 002-000-FK-04, 002-000-FK-05, 002-000-FK-06, 002-000-FK-07 met bijbehorende legenda-overzichtskaart nr. 002-000-LF-01, alsmede zoals opgenomen in deze voorschriften;

2 aanbouw/uitbouw:

een gebouw dat als afzonderlijke ruimte is gebouwd aan een hoofdgebouw waarmee het in directe verbinding staat, dan wel als vergroting van een bestaande ruimte is gebouwd aan een hoofdgebouw, welk gebouw (door de vorm) onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;

3 afhankelijke woonruimte:

een bijgebouw dat qua ligging een ruimtelijke eenheid vormt met de woningen en waarin een gedeelte van de huishouding uit een oogpunt van mantelzorg gehuisvest is;

4 bebouwingspercentage:

het percentage van de voor de desbetreffende bestemming aangewezen gronden, dat per bouwperceel mag worden bebouwd;

5 bedrijfswoning:

een woning in of bij een gebouw of op een terrein, kennelijk slechts bedoeld voor (het huishouden van) een persoon, wiens huisvesting daar gelet op de bestemming van het gebouw of het terrein noodzakelijk is;

6 bestemmingsgrens:

een op de plankaart aangegeven lijn die twee bestemmingen scheidt;

7 bijgebouw:

een op zichzelf staand, al dan niet vrijstaand gebouw, dat door de vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;

8 bouwlaag:

het geheel van op gelijke of nagenoeg gelijke vloerhoogte gelegen ruimten in een gebouw met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van kelder, onderbouw, zolder en vliering;

9 bouwperceel:

een aaneengesloten stuk grond, waarop krachtens het plan een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten;

10 bouwvlak:

een op de plankaart door bouwgrenzen omsloten vlak, waarmee gronden zijn aangeduid waarop (primair) hoofdgebouwen zijn toegelaten;

11 bouwwerk:

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

12 cafetaria/afhaalrestaurant:

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

13 corsotent:

tijdelijk bouwwerk, dat dient als onderkomen voor de opbouw van praalwagens die deelnemen aan het jaarlijkse bloemencorso;

14 cultuurhistorische waarde:

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

15 de naar de weg gekeerde bouwvlakgrens:

een op de plankaart aangegeven lijn die de grens vormt van een bouwvlak aan de zijde van de weg;

16 de van de weg afgekeerde bouwvlakgrens:

een op de plankaart aangegeven lijn die de grens vormt van een bouwvlak aan de zijde van het achtererf;

17 detailhandel:

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

18 eengezinswoningen:

woningen waar geen andere woningen boven of onder zijn gebouwd;

19 gebouw:

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

20 gestapelde woningen:

woningen of wooneenheden die geheel of gedeeltelijk boven elkaar gelegen zijn;

21 handel in volumineuze goederen:

detailhandel in goederen van grote omvang, waaronder in ieder geval worden begrepen: bouwmarkten, keuken-, sanitair- en tegelbedrijven, alsmede handel in grove bouwmaterialen, meubelen (meubelmarkten), auto's, caravans, boten en tenten;

22 hoofdgebouw:

een gebouw dat gelet op de bestemming als het belangrijkste bouwwerk op een bouwperceel valt aan te merken;

23 horecabedrijf:

een bedrijf, dat is gericht op het verstrekken van ter plaatse te nuttigen (alcoholische) dranken en/of voedsel en/of van nachtverblijf al dan niet in combinatie met het exploiteren van zaalaccommodatie;

24 kamerverhuurbedrijf:

de verhuur van een woning of woongebouw geheel of nagenoeg geheel via kameruitgifte, waarbij kamers geen zelfstandige woonruimte vormen door het ontbreken er in van wezenlijke voorzieningen zoals een eigen kook- en/of wasgelegenheid en/of toilet;

25 landschappelijke waarden

de aan een gebied toegekende waarden in verband met de waarneembare verschijningsvorm van dat gebied;

26 mantelzorg:

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

27 natuurlijke waarden:

de aan een gebied toegekende waarden in verband met de geologische, bodemkundige en biologische elementen voorkomende in dat gebied;

28 overkapping:

een bouwwerk dat bestaat uit een dakconstructie en is voorzien van ten hoogste één wand;

29 prostitutiebedrijf:

een bedrijf, waarin het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen vergoeding als beroep wordt uitgeoefend;

30 referentie-maaiveld

- a. bij nieuw te bouwen hoofdgebouwen en daarbij behorende aan- of uitbouwen:  
het straatpeil ter plaatse van de perceelgrens vermeerderd met 3 centimeter per meter afstand tussen de hoofdtoegang van het gebouw en die perceelgrens met een maximum van 30 centimeter;
- b. bij bijgebouwen:  
de gemiddelde maaiveldhoogte van het aansluitend afgewerkte terrein;
- c. bij bestaande gebouwen:  
een denkbeeldig vlak op 5 centimeter onder het niveau van de afgewerkte begane grondvloer;

31 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;

32 seksinrichting:

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

33 tuincentrum:

een bedrijf, dat is gericht op het voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen, alsmede op het verkopen en het leveren van gewassen en andere goederen voor het inrichten van tuinen;

34 uitoefenen van een aan-huis-verbonden beroep:

het in een woning (met inbegrip van aanbouwen en bijgebouwen) beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerp-technisch of hiermee gelijk te stellen gebied, waaronder tevens begrepen de beroepen van schoonheidsspecialist(e), mani- en/of pedicure en kapper, waarbij de woning in overwegende mate haar woonfunctie behoudt;

35 winkelondersteunende horeca:

een bedrijf, dat ondersteunend is aan en qua openingstijden in het algemeen vergelijkbaar is met detailhandelsvestigingen en in hoofdzaak bestaat uit het verstrekken c.q. snel serveren van kleine maaltijden, broodjes, hapjes, ijs, gebak, koffie, thee en fris- en zwak alcoholische dranken;

36 woning/wooneenheid:

een complex van ruimten, dat uitsluitend bedoeld is voor de huisvesting van één afzonderlijke huishouding;

37 woningen (halfvrijstaande)

woningen waarvan de hoofdbouw aan één zijde vrij van de zijdelingse perceelgrens is gesitueerd;

38 \_\_\_\_\_ woningen (rijtjes)

woningen waarvan de hoofdbouw aan twee zijden op de zijdelingse perceelgrens is gesitueerd;

39 \_\_\_\_\_ woningen (vrijstaande)

woningen waarvan de hoofdbouw aan twee zijden vrij van de zijdelingse perceelgrens is gesitueerd;

40 \_\_\_\_\_ (zakelijke) dienstverlening:

het verlenen van economische en maatschappelijke diensten aan derden, waarvan de uitoefening geschiedt in een rechtstreeks contact met het publiek, al dan niet door middel van een baliefunctie, evenwel met uitzondering van een garagebedrijf en een seksinrichting.

## ARTIKEL 2 WIJZE VAN METEN

### 2.1 Meetwijzen

Bij de toepassing van deze voorschriften wordt als volgt gemeten:

1 afstand tot de zijdelingse perceelgrens:

de kortste afstand van enig punt van een gebouw tot de zijdelingse grens van het bouwperceel;

2 bebouwde oppervlakte van een bouwperceel:

de gezamenlijke oppervlakten van de gebouwen, die op hetzelfde perceel zijn of mogen worden opgericht, daaronder de oppervlakten van kelderruimten onder maaiveld mede begrepen met uitzondering van parkeerkelders;

3 bouw-/nokhoogte van een gebouw:

het hoogste punt van het gebouw, gemeten van het referentie-maaiveld; hierbij worden niet meegerekend bouwdelen van ondergeschikte betekenis als schoorstenen, antennes, balkonafscheidings en vergelijkbare afschermingen op niveau, alsmede lichtkoepels en lichtstraten;

4 breedte van een bouwperceel:

tussen de zijdelingse perceelgrenzen, in de naar de weg gekeerde bestemmingsgrens;

5 goothoogte van een gebouw:

de hoogte van de bovenkant van goot, boeiboord, druiplijn of daarmee gelijk te stellen constructiedeel van een gebouw, gemeten van het referentie-maaiveld; hierbij worden niet meegerekend ondergeschikte bouwdelen als goten van dakkapellen;

6 hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde:

van het hoogste punt van het bouwwerk tot aan het gemiddelde maaiveldpeil van het aansluitende afgewerkte terrein; hierbij worden niet meegerekend schoorstenen, antennes, balkonafscheidings en vergelijkbare afschermingen op niveau, alsmede andere ondergeschikte bouwelementen, voor zover geplaatst op of aan gebouwen;

7 lengte, breedte en diepte van een gebouw:

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of de harten van scheidsmuren.

### 2.2 Ondergeschikte bouwdelen

Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwdelen als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten, luifels, erkers, balkons en overstekende daken, buiten beschouwing gelaten, mits:

- a. de overschrijding van bouw-, c.q. bestemmingsgrenzen niet meer dan 1½ meter bedraagt;
- b. de overschrijding van bouw-, c.q. bestemmingsgrenzen niet plaatsvindt boven openbare ruimten.

## Hoofdstuk 2. Bestemmingen

### ARTIKEL 3 BEDRIJF (B)

#### 3.1 Bestemmingsomschrijving

De gronden op de plankaart aangewezen voor "Bedrijf" zijn bestemd voor:

- a. gebouwen ten behoeve van:
  1. kleinschalige productiebedrijven, ambachtelijke bedrijven en vervoersbedrijven met een beperkte milieuhinder;
  2. (groot-)handelsbedrijven met een beperkte milieuhinder, **niet zijnde:** detailhandelsbedrijven (incl. handel in volumineuze goederen);
  3. garagebedrijven, al dan niet met bijbehorende showrooms;
  4. magazijnen en opslagplaatsen;
  5. bedrijfswoningen, als zodanig ondergeschikt aan de bijbehorende bedrijven;
  6. voor zover op de plankaart aangeduid met (pa) **uitsluitend** kleinschalige productie- en ambachtelijke bedrijven met een beperkte milieuhinder, dienstverlening en (para-) medische doeleinden, gesitueerd in een structureel groen omgevingsgebied;
  7. voor zover op de plankaart aangeduid met (sp/dv) mede voor sportdoeleinden en dienstverlening;
  8. voor zover op de plankaart aangeduid met (tc) mede voor tuincentrum;
  9. voor zover op de plankaart aangeduid met (g) **uitsluitend** garagebedrijven;
  10. voor zover op de plankaart aangeduid met (s) **uitsluitend** showrooms, behorende bij garagebedrijven;
  11. voor zover op de plankaart aangeduid met (m) **uitsluitend** magazijnen en opslagplaatsen;
  12. voor zover op de plankaart aangeduid met (vg) **uitsluitend** voor handel in volumineuze goederen;
  13. voor zover op de plankaart aangeduid met (bd) **uitsluitend** wonen, zijnde een bedrijfswoning;

met daaraan ondergeschikt:

- b. waterhuishoudkundige voorzieningen;  
met de daarbijbehorende:
- c. parkeervoorzieningen;
- d. erven en terreinen;
- e. groenvoorzieningen;
- f. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

#### Toegelaten bedrijfsactiviteiten in kader van milieu

Toelaatbaar zijn slechts bedrijven, die voorkomen in de categorieën 1 en 2 van de bij dit plan behorende Staat van Inrichtingen, mits die bedrijven niet vallen onder artikel 2.4 van het Inrichtingen- en vergunningenbesluit milieubeheer.

Bij de hantering van de Staat van Inrichtingen voor gevallen waarin:

- a. vergunning wordt gevraagd voor een activiteit die niet in de staat voorkomt, of
- b. vergunning wordt gevraagd voor een activiteit die in de staat is vermeld in een categorie die in principe niet is toegestaan op het desbetreffende perceel, terwijl de vergunningaanvrager van mening is, dat de activiteit naar aard en omvang wel passend is, kunnen burgemeester en wethouders onderzoeken of de bedoelde activiteit qua milieubelasting kan worden gelijkgesteld met de krachtens de bepalingen van dit plan ter plaatse toelaatbare categorie bedrijfsactiviteiten.

In de gevallen onder a en b zijn burgemeester en wethouders bevoegd vrijstelling te verlenen voor



uitoefening van de gewenste activiteit, mits het voormelde onderzoek de gelijkstelling in milieubelasting aantoont.

Bedrijven, die op de plankaart zijn aangeduid met (m) of (s), zijn slechts toelaatbaar, als zij voorkomen in de categorie 1 van de bij dit plan behorende Staat van Inrichtingen.

#### Nevenactiviteit detailhandel

Detailhandel is slechts toegestaan als ondergeschikte nevenactiviteit bij ter plaatse uitgeoefende bedrijfsactiviteiten. De verkoop van motorbrandstoffen is evenwel in alle gevallen uitgesloten.

### **3.2 Beschrijving in hoofdlijnen**

Ten aanzien van de gronden die zijn aangeduid met (pa), dient het bij de stichting van de bedrijfsbebouwing overgelegd beplantingsplan leidraad te zijn voor het in stand te houden van de groene omgeving en wel op zodanige wijze, dat de bedrijfsbebouwing daarin uit een oogpunt van welstand op harmonische wijze blijft passen. Terreinafscheidingen dienen te bestaan uit groene hagen of hekwerken gecombineerd met beplanting; het geheel moet een groene uitstraling hebben.

### **3.3 Bouwvoorschriften**

Op de gronden zijn uitsluitend bouwwerken en werken, geen bouwwerken zijnde, toegestaan ten behoeve van de in artikel 3.1 omschreven bestemming onder de navolgende bepalingen:

- a. de gebouwen mogen uitsluitend binnen het op de kaart aangegeven bouwvlak worden gebouwd;
- b. het bebouwingspercentage bedraagt 100, tenzij op de plankaart expliciet een ander lager percentage is aangegeven, dat niet mag worden overschreden;
- c. het aantal bedrijfswoningen mag niet meer bedragen dan één per bedrijfsterrein;
- d. hoogte:
  1. de goothoogte van gebouwen en het aantal bouwlagen mogen niet meer bedragen dan op de plankaart voor bouwvlakken is aangegeven;
  2. de bouw-/nokhoogte van gebouwen mag niet meer bedragen dan de maximum toegestane goothoogte;
  3. de hoogte van terreinafscheidingen bedraagt **maximaal 2 mtr.** en die van andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde, **maximaal 3 mtr.**

### **3.4 Specifieke gebruiksvoorschriften**

Tot een strijdig gebruik, als bedoeld in artikel 21.1.1 wordt in elk geval gerekend:

- a. het gebruik van de gronden en bouwwerken voor:
  1. detailhandelsbedrijven, anders dan als nevenactiviteit, (incl. handel in volumineuze goederen), horecabedrijven en daarmee gelijk te stellen bedrijven, alsmede zelfstandige kantoren, uitgezonderd voor zover op de plankaart de aanduiding (pa) of (sp/dv) voorkomt;
  2. de uitoefening van een bedrijf, dat voorkomt in de categorieën 3, 4, 5 of 6 van de bij dit plan behorende Staat van Inrichtingen, of daarmee vergelijkbare bedrijven;
  3. een bedrijf, dat valt onder artikel 2.4 van het Inrichtingen- en vergunningenbesluit milieubeheer;
- b. het gebruik van de gronden die zijn aangeduid met (pa), in afwijking van de in artikel 3.2 opgenomen beschrijving in hoofdlijnen.

### **3.5 Vrijstelling van de gebruiksvoorschriften**

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in artikel 3.4, voor zover op de plankaart aangeduid met (g) en (s), zulks ten behoeve van magazijnen en opslagplaatsen, echter uitsluitend als zij voorkomen in de categorie 1 van de bij dit plan behorende Staat van Inrichtingen.

## ARTIKEL 4 BEDRIJF - NUTSDOELEINDEN (B-ND)

### 4.1 Bestemmingsomschrijving

De gronden op de plankaart aangewezen voor "Bedrijf - Nutsdoeleinden" zijn bestemd voor:

- a. gebouwen ten behoeve van het openbaar nut; met de daarbijbehorende:
- b. terreinen;
- c. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

### 4.2 Bouwvoorschriften

Op de gronden zijn uitsluitend bouwwerken en werken, geen bouwwerken zijnde, toegestaan ten behoeve van de in artikel 4.1 omschreven bestemmingen onder de navolgende bepalingen:

- a. de gebouwen mogen uitsluitend binnen het op de kaart aangegeven bouwvlak worden gebouwd;
- b. het bebouwingspercentage bedraagt 100, tenzij op de plankaart expliciet een ander lager percentage is aangegeven, dat niet mag worden overschreden;
- c. de goothoogte van gebouwen bedraagt **maximaal 3,3 mtr.**;
- d. de hoogte van terreinafscheidingen bedraagt **maximaal 2 mtr.** en die van andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde, **maximaal 3 mtr.**

## ARTIKEL 5 BEDRIJF - PROSTITUTIEBEDRIJF (B-PB)

### 5.1 Bestemmingsomschrijving

De gronden op de plankaart aangewezen voor "Bedrijf - Prostitutiebedrijf" zijn bestemd voor:

- a. gebouwen ten behoeve van prostitutiebedrijven;
- b. aanbouwen en bijgebouwen;  
met de daarbijbehorende:
- c. tuinen en erven;
- d. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

### 5.2 Bouwvoorschriften

#### 5.2.1 Hoofdbepalingen

Op de gronden zijn uitsluitend bouwwerken en werken, geen bouwwerken zijnde, toegestaan ten behoeve van de in artikel 5.1 omschreven bestemming onder de navolgende bepalingen:

- a. de hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen het op de plankaart aangegeven hoofdbouwwak worden gebouwd met (een gedeelte van) de voorgevels in de naar de weg gekeerde bouwwakgrens;
- b. de goothoogte van hoofdgebouwen mag niet meer bedragen dan op de plankaart voor bouwwakken is aangegeven;
- c. de aanbouwen mogen uitsluitend worden gebouwd:
  1. binnen het bouwwak voor hoofdgebouwen;
  2. op de gronden op de plankaart aangeduid met (mg);
  3. op de gronden op de plankaart aangeduid met (zg);
- d. de bijgebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd:
  1. binnen het bouwwak voor hoofdgebouwen;
  2. op de gronden op de plankaart aangeduid met (mg).

#### 5.2.2 Subbepalingen

##### 5.2.2.1 Aanbouwen en bijgebouwen

Voor de bouw van **aanbouwen en bijgebouwen**, voor zover gesitueerd op de gronden op de plankaart aangeduid met (mg) en/of binnen dat deel van het bouwwak dat niet is bestemd voor de hoofdbouw, gelden de navolgende subbepalingen:

	Bepalingen	Nadere aanduidingen		nadere omsch. bepal.
	maatvoering	in	cijfers	
a	<b>maximum</b> bebouwingspercentage aan aanbouwen en bijgebouwen tezamen voor zover gelegen in de met (mg-) aangeduide zone	%	25	
a				
b.1	<b>minimum</b> afstand tot de zijdelingse perceelgrens bij aanbouwen en bijgebouwen binnen een bouwwak en het zijdelingse verlengde van dat vlak voor zover op plankaart niet anders aangegeven	mtr.	3 (aan één zijde)	

b.2	<b>minimum</b> afstand tot de zijdelingse perceelgrens bij aanbouwen en bijgebouwen <i>achter de van de weg afgekeerde bouwvlakgrens en achter het verlengde van die grenslijn</i> voor zover op plankaart niet anders aangegeven:	mtr.	0 (aan beide zijden)	
c	<b>maximum</b> goothoogte bij aanbouwen en bijgebouwen	mtr.	3	
d	<b>maximum</b> dakhelling bij aanbouwen en bijgebouwen	°	45	*
e1	<b>minimum</b> afstand van zijaanbouw en bijgebouw <i>achter devoorgevellijn van hoofdgebouw</i>	mtr.	1½	
e2	<b>maximum</b> overschrijding van zijaanbouw <i>vóór de voorgevellijn van hoofdgebouw en het verlengde van die lijn</i> mits: - het bepaalde in sub e1 reeds is, dan wel gelijktijdig kan worden toegepast; - vóór de zijaanbouw een tuindiepte van tenminste 5 mtr. overblijft; - op straathoeken het voor de verkeersveiligheid noodzakelijke uitzicht gehandhaafd blijft; - het stedenbouwkundig karakter van de straatwand behouden blijft	mtr.	1½	*

\* nadere omschrijving:

sub d: vrijstellingsbevoegdheid van toepassing (zie 5.3.2)

sub e.1: Deze bepaling is hoofdregel; incidenteel zijn daarop uitzonderingen mogelijk via het gestelde onder sub e.2.

sub e.2.: De bepaling over minimale tuindiepte geldt alleen, als in een zijaanbouw een autostalling vervalt of eerder vervallen is; aldus blijft fysieke ruimte over om op hetzelfde perceel te parkeren.

#### 5.2.2.2 Aanbouwen

Voor de bouw van **aanbouwen**, voor zover *gesitueerd op de gronden op de plankaart aangeduid met "zg"* - zijnde aanbouwen aan voorgevel van hoofdgebouw -, gelden de navolgende subbepalingen:

	bepalingen	nadere aanduidingen		nadere omschr. bepal.
	maatvoering	in	cijfers	
a	<b>maximum</b> goothoogte	mtr.	3	
b	<b>maximum</b> dakhelling	°	45	*
c	<b>maximum</b> aanbouwdiepte <i>aan de voorgevel van hoofdgebouw</i>	mtr.	1½	

\* nadere omschrijving:

sub d: vrijstellingsbevoegdheid van toepassing (zie 5.3.2)

#### 5.2.2.3 Terreinafscheidingen en andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor de bouw van **terreinafscheidingen en andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde**, waaronder mede begrepen **overkappingen**, gelden de navolgende subbepalingen:

	Bepalingen	nadere aanduidingen		nadere omschr. . bepal.
		in	cijfers	
a	terreinafscheidingen: - <b>maximum</b> hoogte gesitueerd <i>vóór de voorgevellijn van een hoofdgebouw en vóór het verlengde van die lijn</i>	mtr.	1	
	- <b>maximum</b> hoogte gesitueerd <i>achter de voorgevellijn van een hoofdgebouw en achter het verlengde van die lijn</i>	mtr.	2	*
b	overkappingen A: voor zover gesitueerd op gronden op de plankaart aangeduid met (zg)" of (zg+):			
	- <b>maximum</b> hoogte	mtr.	2,7	
	- <b>maximum</b> oppervlakte per bouwperceel	m <sup>2</sup>	20	
	- <b>maximum</b> bebouwingspercentage	%	50	
	en mits de enig toegestane wand niet wordt geplaatst op grond op de plankaart aangeduid met (zg) of (zg+)			
	B: voor zover gesitueerd binnen het bouwvlak voor hoofdgebouwen en/of op gronden op de plankaart aangeduid met "mg":zonder nadere beperkingen mits de algemene bouw-voorschriften voor aanbouwen en bijgebouwen overeen-komstig het bepaalde in artikel 5.2.2 worden toegepast			
c	zwembaden (niet overdekt): - <b>maximum</b> bebouwingspercentage per bouwperceel op en <i>berekend</i> naar de oppervlakte van de grond <i>gelegen achter de van de weg afgekeerde bouwvlakgrens en achter het verlengde van die grenslijn</i>	%	50	
d	bouwwerken geen gebouwen of geen terreinafscheidingen noch overkappingen zijnde: - <b>maximum</b> hoogte	mtr.	3	

\* nadere omschrijving:

sub a: Ook een terreinafscheiding, die zorgt voor een afscherming van zij- en/of achtertuin en direct gesitueerd is aan de openbare weg, mag een hoogte hebben van **maximaal 2 meter**, mits het voor de verkeersveiligheid noodzakelijke uitzicht gehandhaafd blijft. Als niet aan deze voorwaarde wordt voldaan, bedraagt de hoogte **maximaal 1 meter**.

### 5.3 Vrijstelling van de bouwvoorschriften

#### 5.3.1 Vrijstelling m.b.t. afstand t.o.v. bouwvlakgrens

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in artikel 5.2.1.a voor het bouwen van hoofdgebouwen maximaal 2 mtr. achter de naar de weg gekeerde bouwvlakgrens, mits:

- de vormgeving van de straatwand, gezien uit stedenbouwkundig en architectonisch oogpunt, niet onevenredig wordt aangetast;
- de van de weg afgekeerde bouwvlakgrens niet wordt overschreden.

### 5.3.2 *Vrijstelling m.b.t. de dakhelling*

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in artikel 5.2.2.1.d en artikel 5.2.2.2.b. voor het realiseren van een steilere dakhelling dan 45°, mits zulks geschiedt om redenen van esthetische aard gebaseerd op een welstandsadvies.

## **5.4 Specifieke gebruiksvoorschriften**

Tot een strijdig gebruik, als bedoeld in artikel 21.1.1 wordt in elk geval gerekend het gebruik van de gronden en bouwwerken voor kamerverhuurbedrijven.

## **5.5 Vrijstelling van de gebruiksvoorschriften**

### 5.5.1 *Vrijstelling m.b.t. wonen of kamerverhuurbedrijven*

- a. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in artikel 5.4 juncto artikel 21.1.1 ten behoeve van wonen, mits het gebruik betrekking heeft op het gehele perceel.
- b. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in artikel 5.4 juncto artikel 21.1.1. ten behoeve van een kamerverhuurbedrijf, mits:
  1. het gebruik geen overmatige overlast voor de (woon-)omgeving oplevert;
  2. het gebruik de afwikkeling van het verkeer niet nadelig beïnvloedt en/of niet leidt tot een onaanvaardbare parkeerdruk in de buurt.

## **5.6 Wijzigingsbevoegdheid**

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de in artikel 5.2.2 genoemde subbepalingen te wijzigen onder handhaving van de bestemming "Bedrijf - Prostitutiebedrijf" overeenkomstig het in artikel 5.1 gestelde en met inachtneming van de in artikel 5.2.1 genoemde hoofdbepalingen en de daarin vervatte randvoorwaarden ter waarborging van de stedenbouwkundige hoofdstructuur.

## ARTIKEL 6 CENTRUM (C)

### 6.1 Bestemmingsomschrijving

De gronden op de plankaart aangewezen voor "Centrum" zijn bestemd voor:

- a. gebouwen ten behoeve van:
  1. op de *begane grond*,
    - detailhandel, **niet zijnde**: handel in volumineuze goederen,
    - (zakelijke) dienstverlening,
    - winklondersteunende horeca,
    - openbare en maatschappelijke dienstverlening,
    - openbare verkeersruimten, nutsvoorzieningen, parkeervoorzieningen en goederenstalling, zulks mede voor functies op de verdieping(en);
    - en voorts, voor zover op de plankaart aangeduid met bouwvlak (h2), restaurants;
    - en voorts, voor zover op de plankaart aangeduid met bouwvlak (h3), cafetaria's/afhaalrestaurants;
  2. op de *verdieping(en)* voor wonen;
  3. op *kelderniveau(s)* voor parkeervoorzieningen, goederenstalling, bergingen en nutsvoorzieningen vanwege functies op de begane grond en de verdieping(en);

met de daarbijbehorende:

- b. erven en terreinen;
- c. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

### 6.2 Bouwvoorschriften

Op de gronden zijn uitsluitend bouwwerken en werken, geen bouwwerken zijnde, toegestaan ten behoeve van de in artikel 6.1 omschreven bestemming onder de navolgende bepalingen:

- a. de gebouwen mogen uitsluitend binnen het op de kaart aangegeven bouwvlak worden gebouwd;
- b. het bebouwingspercentage bedraagt 100, tenzij op de plankaart expliciet een ander lager percentage is aangegeven, dat niet mag worden overschreden;
- c. de goothoogte van gebouwen en het aantal bouwlagen mogen niet meer bedragen dan op de plankaart voor bouwvlakken is aangegeven;
- d. in afwijking van het bepaalde onder c, mogen ter plaatse van de aanduiding (ab) uitsluitend aanbouwen en bijgebouwen worden gebouwd ten dienste van de functie wonen met dien verstande dat:
  1. de goothoogte van de aanbouwen en bijgebouwen maximaal 3 mtr. mag zijn, gemeten vanaf de eerste bouwlaag;
  2. de nokhoogte van de aanbouwen en bijgebouwen maximaal 3½ mtr. mag zijn, gemeten vanaf de eerste bouwlaag;
  3. mits de oppervlakte van de aanbouwen en bijgebouwen per bouwperceel maximaal 10 m<sup>2</sup> mag zijn, waarbij voor dat deel sprake is van een extra bouwlaag;
- e. de hoogte van terreinafscheidingsen bedraagt **maximaal 2 mtr.** en die van andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde, **maximaal 3 mtr.**

### 6.3 Specifieke gebruiksvoorschriften

Tot een strijdig gebruik, als bedoeld in artikel 21.1.1, wordt in elk geval gerekend het gebruik van de gronden en bouwwerken voor kamerverhuurbedrijven.



## **6.4 Vrijstelling van de gebruiksvoorschriften**

### *6.4.1 Vrijstelling m.b.t. dienstverlening*

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in artikel 21.1.1 ten behoeve van (zakelijke) dienstverlening (inclusief kantoren), alsmede openbare en maatschappelijke dienstverlening op de *verdieping(en)* , mits:

- a. het een uitbreiding betreft van het op de begane grond gelegen bedrijf en daarmee ruimtelijk en functioneel een eenheid vormt;
- b. het gebruik geen overmatige overlast voor de (woon-)omgeving oplevert;
- c. het gebruik de afwikkeling van het verkeer niet nadelig beïnvloedt en/of niet leidt tot een onaanvaardbare parkeerdruk in de buurt.

### *6.4.2 Vrijstelling m.b.t. kamerverhuurbedrijven*

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in artikel 6.3 juncto artikel 21.1.1 ten behoeve van een kamerverhuurbedrijf op de *verdieping(en)* , mits:

- a. het gebruik geen overmatige overlast voor de (woon-)omgeving oplevert;
- b. het gebruik de afwikkeling van het verkeer niet nadelig beïnvloedt en/of niet leidt tot een onaanvaardbare parkeerdruk in de buurt.

## ARTIKEL 7 DETAILHANDEL (DH)

### 7.1 Bestemmingsomschrijving

De gronden op de plankaart aangewezen voor "Detailhandel" zijn bestemd voor:

- a. gebouwen ten behoeve van:
  1. op de *begane grond*,
    - detailhandel,
    - openbare verkeersruimten, nutsvoorzieningen, parkeervoorzieningen en goederenstalling, zulks mede voor functies op de verdieping(en);
    - voor zover op de plankaart aangeduid met (vg) **uitsluitend** handel in volumineuze goederen;
    - voor zover op de plankaart aangeduid met (k) mede voor kwekerij bloemen & planten;
  2. voor zover op de plankaart aangeduid met (w) mede voor wonen;
  3. voor zover op de plankaart aangeduid met (wv) **uitsluitend** wonen op de *verdieping(en)* ;met de daarbijbehorende:
- b. groenvoorzieningen;
- c. erven en terreinen;
- d. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

### 7.2 Bouwvoorschriften

Op de gronden zijn uitsluitend bouwwerken en werken, geen bouwwerken zijnde, toegestaan ten behoeve van de in artikel 7.1. omschreven bestemming onder de navolgende bepalingen:

- a. de gebouwen mogen uitsluitend binnen het op de kaart aangegeven bouwvlak worden gebouwd;
- b. het bebouwingspercentage bedraagt 100, tenzij op de plankaart expliciet een ander lager percentage is aangegeven, dat niet mag worden overschreden;
- c. de goothoogte van gebouwen en het aantal bouwlagen mogen niet meer bedragen dan op de plankaart voor bouwvlakken is aangegeven;
- d. de hoogte van terreinafscheidingen bedraagt **maximaal 2 mtr.** en die van andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde, **maximaal 3 mtr.**

### 7.3 Specifieke gebruiksvoorschriften

Tot een strijdig gebruik, als bedoeld in artikel 21.1.1, wordt in elk geval gerekend het gebruik van de gronden en bouwwerken voor kamerverhuurbedrijven.

### 7.4 Vrijstelling van de gebruiksvoorschriften

#### 7.4.1 Vrijstelling m.b.t. dienstverlening

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in artikel 21.1.1 ten behoeve van (zakelijke) dienstverlening (inclusief kantoren) op de *begane grond*, mits:

- a. het gebruik geen overmatige overlast voor de (woon-)omgeving oplevert;
- b. het gebruik de afwikkeling van het verkeer niet nadelig beïnvloedt en/of niet leidt tot een onaanvaardbare parkeerdruk in de buurt.

#### 7.4.2 Vrijstelling m.b.t. kamerverhuurbedrijven

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in artikel 7.4. juncto artikel 21.1.1 ten behoeve van een kamerverhuurbedrijf op de *verdieping(en)* , mits:

- a. het gebruik geen overmatige overlast voor de (woon-)omgeving oplevert;
- b. het gebruik de afwikkeling van het verkeer niet nadelig beïnvloedt en/of niet leidt tot een onaanvaardbare parkeerdruk in de buurt.

## ARTIKEL 8 DIENSTVERLENING (DV)

### 8.1 Bestemmingsomschrijving

De gronden op de plankaart aangewezen voor "Dienstverlening" zijn bestemd voor:

- a. gebouwen ten behoeve van:
  1. zowel op de *begane grond* als op de *verdieping(en)* , mits de functie gekoppeld is aan het gebruik op de *begane grond*, (zakelijke) dienstverlening (inclusief kantoren),
  2. op de *begane grond* openbare verkeersruimten, nutsvoorzieningen, parkeervoorzieningen en goederenstelling, zulks mede voor functies op de *verdieping(en)*;
  3. voor zover op de plankaart aangeduid met (w) mede voor wonen;
  4. voor zover op de plankaart aangeduid met (wv) **uitsluitend** wonen op de *verdieping(en)* ;met de daarbijbehorende:
- b. groenvoorzieningen;
- c. erven en terreinen;
- d. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

### 8.2 Bouwvoorschriften

Op de gronden zijn uitsluitend bouwwerken en werken, geen bouwwerken zijnde, toegestaan ten behoeve van de in artikel 8.1 omschreven bestemming onder de navolgende bepalingen:

- a. de gebouwen mogen uitsluitend binnen het op de kaart aangegeven bouwvlak worden gebouwd;
- b. het bebouwingspercentage bedraagt 100, tenzij op de plankaart expliciet een ander lager percentage is aangegeven, dat niet mag worden overschreden;
- c. de goothoogte van gebouwen en het aantal bouwlagen mogen niet meer bedragen dan op de plankaart voor bouwvlakken is aangegeven;
- d. de hoogte van terreinafscheidingen bedraagt **maximaal 2 mtr.** en die van andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde, **maximaal 3 mtr.**

### 8.3 Specifieke gebruiksvoorschriften

Tot een strijdig gebruik, als bedoeld in artikel 21.1.1, wordt in elk geval gerekend het gebruik van de gronden en bouwwerken voor kamerverhuurbedrijven.

### 8.4 Vrijstelling van de gebruiksvoorschriften

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in artikel 8.1 juncto artikel 21.1.1 ten behoeve van een kamerverhuurbedrijf op de *verdieping(en)* , mits:

- a. het gebruik geen overmatige overlast voor de (woon-)omgeving oplevert;
- b. het gebruik de afwikkeling van het verkeer niet nadelig beïnvloedt en/of niet leidt tot een onaanvaardbare parkeerdruk in de buurt.

## **ARTIKEL 9 GROEN (G)**

### **9.1 Bestemmingsomschrijving**

De gronden op de plankaart aangewezen voor "Groen" zijn bestemd voor:

- a. plantsoenen, parken, groenstroken en andere groenvoorzieningen;
- b. bermen;

met daaraan ondergeschikt:

- c. voet- en fietspaden;
- d. speelvoorzieningen;
- e. dagrecreatie;
- f. waterhuishoudkundige voorzieningen;

met de daarbijbehorende:

- g. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waaronder tevens begrepen geluidwerende voorzieningen.

In afwijking hiervan zijn de gronden op de plankaart aangeduid met (u) naast de hoofdfunctie van groenvoorzieningen en daaraan ondergeschikt tevens bestemd voor uitritten ter ontsluiting van aangrenzende percelen.

### **9.2 Bouwvoorschriften**

Op de gronden zijn uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegestaan ten behoeve van de in artikel 9.1 omschreven bestemming met een maximale hoogte van 5 mtr.

## ARTIKEL 10 MAATSCHAPPELIJK (M)

### 10.1 Bestemmingsomschrijving

De gronden op de plankaart aangewezen voor "Maatschappelijk" zijn bestemd voor:

- a. gebouwen ten behoeve van:
  1. het openbaar bestuur, openbare en maatschappelijke dienstverlening, religie, educatie, sport, verenigingsleven, (para-) medische, sociale en culturele doeleinden en hiermee gelijkte stellen voorzieningen, alsook ondergeschikte detailhandel en horecabedrijven ten dienste van deze voorzieningen;
  2. voor zover op de plankaart aangeduid met (w) mede voor wonen;
  3. voor zover op de plankaart aangeduid met (wv) **uitsluitend** wonen op de *verdieping(en)* ; met de daarbijbehorende:
- b. groenvoorzieningen;
- c. (parkeer-)voorzieningen;
- d. erven en terreinen;
- e. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

### 10.2 Bouwvoorschriften

Op de gronden zijn uitsluitend bouwwerken en werken, geen bouwwerken zijnde, toegestaan ten behoeve van de in artikel 10.1 omschreven bestemming onder de navolgende bepalingen:

- a. de gebouwen mogen uitsluitend binnen het op de kaart aangegeven bouwvlak worden gebouwd;
- b. het bebouwingspercentage bedraagt 100, tenzij op de plankaart expliciet een ander lager percentage is aangegeven, dat niet mag worden overschreden;
- c. de goothoogte van gebouwen en het aantal bouwlagen mogen niet meer bedragen dan op de plankaart voor bouwvlakken is aangegeven;
- d. de hoogte van terreinafscheidingen bedraagt **maximaal 2 mtr.** en die van andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde, **maximaal 3 mtr.**

## ARTIKEL 11 MAATSCHAPPELIJK - BEGRAAFPLAATS (M-BP)

### 11.1 Bestemmingsomschrijving

De gronden op de plankaart aangewezen voor "Maatschappelijk - Begraafplaats" zijn bestemd voor:

- a. begraafplaats;
- b. gebouwen ten behoeve van de begraafplaats en daarbijbehorende voorzieningen; met de daarbijbehorende:
- c. groenvoorzieningen;
- d. wegen en paden;
- e. parkeervoorzieningen;
- f. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

### 11.2 Bouwvoorschriften

Op de gronden zijn uitsluitend bouwwerken en werken, geen bouwwerken zijnde, toegestaan ten behoeve van de in artikel 11.1 omschreven bestemmingen onder de navolgende bepalingen:

- a. de gebouwen mogen uitsluitend binnen het op de kaart aangegeven bouwvlak worden gebouwd;
- b. het bebouwingspercentage bedraagt 100, tenzij op de plankaart expliciet een ander lager percentage is aangegeven, dat niet mag worden overschreden;
- c. de goothoogte van gebouwen en het aantal bouwlagen mogen niet meer bedragen dan op de plankaart voor bouwvlakken is aangegeven;
- d. de hoogte van terreinafscheidingsen en van andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt **maximaal 3 mtr.**

## ARTIKEL 12      NATUUR - PARK (N-PA)

### 12.1    Bestemmingsomschrijving

De gronden op de plankaart aangewezen voor "Natuur - Park" zijn bestemd voor:

- a. natuurbehoud, herstel en/of ontwikkeling van natuurlijke, landschappelijke, cultuurhistorische en waterhuishoudkundige waarden;
  - b. bebossing en andere groenvoorzieningen;
  - c. waterberging in de vorm van o.a. vennen en sloten;
- met daaraan ondergeschikt:

- d. recreatief medegebruik, waaronder mede begrepen voetpaden, natuureducatie en een kinderboerderij;

met de daarbijbehorende:

- e. gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

### 12.2    Beschrijving in hoofdlijnen

In dit lid wordt in hoofdlijnen beschreven op welke wijze met het plan de bestemming, die ingevolge artikel 12.1 aan de daar bedoelde gronden is gegeven, wordt nagestreefd.

De ontwikkeling van het gebied, aangeduid met de Kleine Meer, is gericht op het fungeren als educatief park voor natuur en landschap.

Inrichting en beheer dienen gericht te zijn op in concreto:

- a. behoud, c.q. herstel van diverse Kempische landschapjes;
- b. behoud, c.q. herstel van de cultuurhistorische situatie;
- c. regulering van de waterhuishouding;
- d. instandhouding van een kinderboerderij;
- e. instandhouding van een natuur-educatiecentra.

### 12.3    Bouwvoorschriften

#### 12.3.1    Algemene bouwvoorschriften

Op of in deze gronden mag niet worden gebouwd met uitzondering van het bepaalde in artikel 12.3.2

#### 12.3.2    Specifieke bouwvoorschriften

Op de gronden gelegen *binnen de zone* voor kinderboerderij zijn uitsluitend bouwwerken en werken geen bouwwerken zijnde, toegestaan ten behoeve van het in artikel 12.1 omschreven recreatieve medegebruik onder de navolgende bepalingen:

- a. het bebouwingspercentage bedraagt maximaal 10% van het zonegebied;
- b. de goothoogte bedraagt **maximaal** 3½ mtr.;
- c. de hoogte van terreinafscheidingen bedraagt **maximaal** 2 mtr. en die van andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde, **maximaal** 3 mtr.

### 12.4    Specifieke gebruiksvoorschriften

Tot een strijdig gebruik, als bedoeld in artikel 21.1.1, wordt in elk geval gerekend het gebruik van de gronden:

- a. voor het storten van puin, vuil en tuinafval;
- b. voor de stalling en opslag van al dan niet aan hun bestemming onttrokken voer- of vaartuigen;



- c. voor het plaatsen van kampeermiddelen;
- d. voor het racen en crossen met motoren of bromfietsen;
- e. als sportterrein;
- f. voor de uitoefening van handel en dienstverlening.

## **12.5 Aanlegvergunning**

### *12.5.1 Verboden werkzaamheden*

Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) op de gronden gelegen *buiten de zone* voor kinderboerderij de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden uit te voeren:

- a. het aanleggen en/of verharden van wegen, paden en parkeergelegenheden, alsmede het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- b. het afgraven, ophogen of egaliseren, dan wel ontginnen van gronden;
- c. het kappen en rooien van houtwallen en/of -singels of bosjes;
- d. het door nieuwe aanplant realiseren van houtwallen en/of -singels of bosjes;
- e. het winnen, infiltreren of stuwen van water en andere werken of werkzaamheden die een wezenlijke wijziging van de grondwaterstand of de waterhuishouding beogen of ten gevolge hebben, anders dan ten behoeve van natuurontwikkeling;
- f. het aanleggen van voorzieningen ten behoeve van het recreatief medegebruik;
- g. het aanleggen van ondergrondse of bovengrondse energie-, transport- en/of communicatieleidingen.

### *12.5.2 Toegestane werkzaamheden*

Het in artikel 12.5.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:

- a. het normale onderhoud betreffen;
- b. noodzakelijk zijn in verband met het op de bestemming gerichte beheer of gebruik van de grond;
- c. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan.

### *12.5.3 Voorwaarden voor vrijstelling*

De in artikel 12.5.1 vermelde vergunning kan slechts worden verleend indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de natuurlijke en/of landschappelijke, cultuurhistorische en waterhuiskundige waarden van de gronden, zulks met inachtneming van de in artikel 12.2 opgenomen beschrijving in hoofdlijnen.

## ARTIKEL 13 SPORT (S)

### 13.1 Bestemmingsomschrijving

De gronden op de plankaart aangewezen voor "Sport" zijn bestemd voor:

- a. sportterreinen en recreatieve voorzieningen;
- b. gebouwen ten behoeve van:
  1. sportieve en recreatieve doeleinden en daarbijbehorende voorzieningen, waaronder mede begrepen ondergeschikte horecabedrijven (in kantines) en kleinschalige detailhandel;
  2. voor zover op de plankaart aangeduid met (dv) mede voor dienstverlening;
  3. voor zover op de plankaart aangeduid met (h1) mede voor aan sport gerelateerd horecabedrijf;
  4. voor zover op de plankaart aangeduid met (bd) **uitsluitend** wonen, zijnde een bedrijfswoning, behorende bij een sport gerelateerd horecabedrijf;

met daaraan ondergeschikt:

- c. waterhuishoudkundige voorzieningen;  
met de daarbijbehorende:
- d. wegen en paden;
- e. parkeervoorzieningen;
- f. groenvoorzieningen;
- g. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

### 13.2 Beschrijving in hoofdlijnen

Inrichting en beheer van de gronden dienen gericht te zijn op het behoud en versterken van de ruimtelijke kwaliteit van het sportgebied met name door de aanwezige (structuurbepalende) groen- en bosvoorzieningen te handhaven en/of te verbeteren.

### 13.3 Bouwvoorschriften

Op de gronden zijn uitsluitend bouwwerken en werken, geen bouwwerken zijnde, toegestaan ten behoeve van de in artikel 13.1 omschreven bestemmingen onder de navolgende bepalingen:

- a. de gebouwen mogen uitsluitend binnen het op de kaart aangegeven bouwvlak worden gebouwd;
- b. het bebouwingspercentage bedraagt 100, tenzij op de plankaart expliciet een ander lager percentage is aangegeven, dat niet mag worden overschreden;
- c. de goothoogte van gebouwen en het aantal bouwlagen mogen niet meer bedragen dan op de plankaart voor bouwvlakken is aangegeven;
- d. de hoogte van tribunes, geen gebouwen zijnde, bedraagt **maximaal 6 mtr.**, van lichtmasten **maximaal 18 mtr.**, van vangnetten en ballenvangers **maximaal 5½ mtr.** en die van andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde, **maximaal 3 mtr.**

## **ARTIKEL 14            VERKEER (V)**

### **14.1    Bestemmingsomschrijving**

De gronden op de plankaart aangewezen voor "Verkeer" zijn bestemd voor:

- a.    wegen, straten en pleinen;
  - b.    voet- en fietspaden;  
      waarbij gestreefd wordt naar een inrichting hoofdzakelijk gericht op de afwikkeling van het doorgaande verkeer;
- met daaraan ondergeschikt:
- c.    (parkeer-)voorzieningen;
  - d.    groenvoorzieningen, waaronder tevens begrepen speelterreintjes;
  - e.    waterhuishoudkundige voorzieningen;
  - f.    voor zover op de plankaart apart aangeduid met (mb) verkooppunt voor motorbrandstoffen;
- met de daarbijbehorende:
- g.    bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waaronder tevens begrepen geluidwerende voorzieningen.

### **14.2    Bouwvoorschriften**

Op de gronden zijn uitsluitend bouwwerken toegestaan ten behoeve van de in artikel 14.1 omschreven bestemming:

- a.    die gerekend wordt tot de specifieke uitrusting van een weg, mits de bebouwing van geringe afmetingen is en met uitzondering van verkoop en/of afleverpunten voor motorbrandstoffen;
- b.    waarbij op de grond, die op de plankaart apart is aangeduid met raster voor verkooppunt voor motorbrandstoffen, de goothoogte van een luifel niet meer mag bedragen dan 6 meter en verdere bebouwing van geringe afmetingen is.

## ARTIKEL 15 VERKEER - GARAGEBOXEN (V-GB)

### 15.1 Bestemmingsomschrijving

De gronden op de plankaart aangewezen voor "Verkeer - Garageboxen" zijn bestemd voor:

- a. gebouwen ten behoeve van de stalling van in hoofdzaak auto's en andere voertuigen; met de daarbijbehorende:
- b. terreinen;
- c. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

### 15.2 Bouwvoorschriften

Op de gronden zijn uitsluitend bouwwerken en werken, geen bouwwerken zijnde, toegestaan ten behoeve van de in artikel 15.1 omschreven bestemming onder de navolgende bepalingen:

- a. de gebouwen mogen uitsluitend binnen het op de kaart aangegeven bouwvlak worden gebouwd;
- b. het bebouwingspercentage bedraagt 100, tenzij op de plankaart expliciet een ander lager percentage is aangegeven, dat niet mag worden overschreden;
- c. de goothoogte van gebouwen bedraagt **maximaal 3,3 mtr.**;
- d. de hoogte van terreinafscheidingen bedraagt **maximaal 2 mtr.** en die van andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde, **maximaal 3 mtr.**

## **ARTIKEL 16            VERKEER - VERBLIJF (V-V)**

### **16.1    Bestemmingsomschrijving**

De gronden op de plankaart aangewezen voor "Verkeer - Verblijf" zijn bestemd voor:

- a. wegen, straten en pleinen met een verblijfsfunctie en voor de ontsluiting van de aanliggende of nabijgelegen gronden, zoals winkelerven, woonstraten, woonerven en paden;
- b. (fiets- en voet-)paden;
- c. parkeervoorzieningen;
- d. groen- en speelvoorzieningen;
- e. doeleinden ten dienste van openbare nut;
- f. dagrecreatie;  
met daaraan ondergeschikt:
- g. waterhuishoudkundige voorzieningen;  
met de daarbijbehorende:
- h. bouwwerken.

### **16.2    Bouwvoorschriften**

Op de gronden zijn uitsluitend bouwwerken toegestaan ten behoeve van de in artikel 16.1 omschreven bestemming, zoals:

- a. bij parkeervoorzieningen behorende bouwwerken;
- b. bouwwerken behorende tot het straatmeubilair;
- c. fietsenstallingen;
- d. niet voor bewoning bestemde gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen met een maximale bouwhoogte van 4 mtr.

## ARTIKEL 17      WONEN (W)

### 17.1      Bestemmingsomschrijving

De gronden op de plankaart voor "wonen" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. eengezinswoningen en gestapelde woningen al dan niet in combinatie met ruimte voor:
  1. een aan-huis-verbonden beroep;
  2. detailhandel op de *begane grond* ter plaatse van de aanduiding (dh), mits gelegen binnen het hoofdbouwwlak dan wel gelegen aansluitend aan de achterzijde van het hoofdbouwwlak tot een diepte van 5 mtr.;
  3. (zakelijke) dienstverlening (inclusief kantoren) op de *begane grond* ter plaatse van de aanduiding (dv);
  4. horecabedrijven op de *begane grond* ter plaatse van de aanduiding (h1);
  5. restaurants op de *begane grond* ter plaatse van de aanduiding (h2);
  6. cafetaria's/afhaalrestaurants op de *begane grond* ter plaatse van de aanduiding (h3);
- b. op kelderniveau(s) uitsluitend voor parkeervoorzieningen, bergingen, goederenstalling, en nutsvoorzieningen vanwege de woonfunctie op de *begane grond* en de verdiepingen;
- c. aanbouwen en bijgebouwen;  
met de daarbijbehorende:
- d. tuinen en erven;
- e. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

### 17.2      Bouwvoorschriften (hoofdbepalingen)

Voor de bouw van hoofdgebouwen, aanbouwen en bijgebouwen gelden met inachtneming van de subbepalingen in artikel 17.3 de volgende hoofdbepalingen:

- a. de hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd met (een gedeelte van) de voorgevels in de naar de weg gekeerde bouwvlakgrens;
- b. aanbouwen en bijgebouwen:
  1. de aanbouwen mogen uitsluitend worden gebouwd:
    - binnen het bouwvlak voor hoofdgebouwen;
    - op de gronden op de plankaart aangeduid met (mg);
    - op de gronden op de plankaart aangeduid met (zg);
  2. de bijgebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd:
    - binnen het bouwvlak voor hoofdgebouwen;
    - op de gronden op de plankaart aangeduid met (mg);
    - op de gronden op de plankaart aangeduid met (zg+);
  3. de aanbouwen en bijgebouwen mogen geen zelfstandige woning vormen.

### 17.3      Bouwvoorschriften (subbepalingen)

#### 17.3.1    Algemene bouwvoorschriften

- a. De op de plankaart voor WONEN (W) binnen de bouwvlakken (wc-g), (wc-v), (wc-h) en (wc-r) aangewezen gronden zijn bestemd voor bebouwing met:
  1. gestapelde woningen (wc-g) en
  2. eengezinswoningen in de woningcategorieën vrijstaand (wc-v), halfvrijstaand (wc-h) en rijwoning (wc-r).
- b. De goothoogte van gestapelde woningen en het aantal bouwlagen mogen niet meer bedragen dan op de plankaart voor bouwvlakken is aangegeven.
- c. De goothoogte van eengezinswoningen mag niet meer bedragen dan het bepaalde onder artikel 17.3.2.b.

### 17.3.2 Eensgezinshuizen

Voor de bouw van eengezinswoningen als hoofdgebouwen gelden de navolgende subbepalingen:

	Bepalingen	nadere aanduidingen		
		in	cijfers	
	Maatvoering			
a.	<b>minimum</b> afstand tot de zijdelingse perceelgrens, voor zover op plankaart niet anders aangegeven op:			
	- bouwperceel met breedte $\geq 35$ mtr.	mtr.	7	(aan beide zijden)
	- bouwperceel met breedte $\geq 27$ en $< 35$ mtr.	mtr.	6 4	(aan één zijde) (aan andere zijde)
	- bouwperceel met breedte $\geq 21$ en $< 27$ mtr.	mtr.	4 3	(aan één zijde) (aan andere zijde)
	- bouwperceel met breedte $\geq 15$ en $< 21$ mtr.	mtr.	3	(aan beide zijden)
	- bouwperceel met breedte $< 15$ mtr.	mtr.	3 0	(aan beide zijden bij vrijstaand of aan één zijde bij halfvrijst.of geschakeld) (aan beide zijden bij rijen)
b	maximum goothoogte, voor zover op plankaart is aangegeven met de aanduiding: - (wc-v), (wc-h), (wc-r) - (w <sup>v</sup> ) - (w <sup>^</sup> )	mtr.	6 3½ 9	

### 17.3.3 Aanbouwen en bijgebouwen

Voor de bouw van **aanbouwen en bijgebouwen**, voor zover gesitueerd op de gronden op de plankaart aangeduid met (mg) en/of binnen dat deel van het bouwvlak dat niet is bestemd voor de hoofdbouw, gelden de navolgende subbepalingen:

	Bepalingen	nadere aanduidingen			nadere omsch. . bepalingen
		in	cijfers		
	Maatvoering				
a	<b>maximum</b> bebouwingspercentage per bouwperceel aan aanbouwen en bijgebouwen tezamen voorzover gelegen achter de van de weg afgekeerde bouwvlakgrens en achter het verlengde van die grenslijn (=achterperceel):				
	- bij een achterperceeloppervlak $< 240$ m <sup>2</sup>	%	50	met dien verstande dat de gezamenlijke bebouwingsoppervlakte nimmer meer bedraagt dan 75 m <sup>2</sup>	*
	- bij een achterperceeloppervlak $\geq 240$ en $< 300$ m <sup>2</sup>	%	40		*

	- bij een achterperceeloppervlak $\geq$ 300 m <sup>2</sup>	%	40	met dien verstande dat de gezamenlijke bebouwingsoppervlakte nimmer meer bedraagt dan 150 m <sup>2</sup>	*
a1	<b>maximum</b> bebouwingspercentage aan aanbouwen en bijgebouwen tezamen voor zover gelegen in de met (mg-) aangeduide zone	%	25		
b.1	<b>minimum</b> afstand tot de zijdelingse perceelgrens bij aanbouwen en bijgebouwen <i>binnen een bouwvlak en het zijdelingse verlengde van dat vlak</i> voor zover op plankaart niet anders aangegeven op:				
	- bouwperceel met breedte $\geq$ 35 mtr.	mtr.	7	(aan beide zijden)	*
	- bouwperceel met breedte $\geq$ 27 en $<$ 35 mtr.	mtr.	6 4	(aan één zijde) (aan andere zijde)	*
	- bouwperceel met breedte $\geq$ 21 en $<$ 27 mtr.	mtr.	4	(aan één zijde)	
	- bouwperceel met breedte $\geq$ 15 en $<$ 21 mtr.	mtr.	3	(aan één zijde)	
	- bouwperceel met breedte $<$ 15 mtr.	mtr.	3	(aan één zijde bij vrijst. hoofdgebouw)	
		mtr.	0	(aan één zijde bij half vrijstaand of geschakeld hoofdgebouw)	
b.2	<b>minimum</b> afstand tot de zijdelingse perceelgrens bij aanbouwen en bijgebouwen <i>achter de van de weg afgekeerde bouwvlakgrens en achter het verlengde van die grenslijn</i> voor zover op plankaart niet anders aangegeven:	mtr.	0	(aan beide zijden)	
c	<b>maximum</b> goothoogte bij aanbouwen en bijgebouwen	mtr.	3		
d	<b>maximum</b> dakhelling bij aanbouwen en bijgebouwen	°	45		*
e.1	<b>minimum</b> afstand van zijaanbouw en bijgebouw <i>achter de voorgevellijn van hoofdgebouw</i> voor zover op plankaart niet anders aangegeven	mtr.	1½		*



e.2	<b>maximum</b> overschrijding van zijaanbouw vóór de voorgevellijn van hoofdgebouw en het verlengde van die lijn mits: - het bepaalde in sub e1 reeds is, dan wel gelijktijdig kan worden toegepast; - vóór de zijaanbouw een tuindiepte van tenminste 5 mtr. overblijft; - op straathoeken het voor de verkeersveiligheid noodzakelijke uitzicht gehandhaafd blijft; - het stedenbouwkundig karakter van de straatwand behouden blijft	mtr.	1½		*
-----	--	------	----	--	---

\* nadere omschrijving:

- sub a/a1: Vergunningsvrije gebouwen tellen bij het berekenen van de maximum oppervlaktemaat niet mee.
- sub d: vrijstellingsbevoegdheid van toepassing (zie 17.4.2)
- sub b.1: Deze bepaling voor aan-, uit- en bijgebouwen is gelijk aan die voor het hoofdgebouw.
- sub e.1: Deze bepaling is hoofdregel; incidenteel zijn daarop uitzonderingen mogelijk via het gestelde onder sub e.2.
- sub e.2: De bepaling over minimale tuindiepte geldt alleen, als in een zijaanbouw een autostalling vervalt of eerder vervallen is; aldus blijft fysieke ruimte over om op hetzelfde perceel te parkeren.

#### 17.3.4 Aanbouwen

Voor de bouw van **aanbouwen**, voor zover gesitueerd op de gronden op de plankaart aangeduid met (zg) - zijnde aanbouwen aan voorgevel van hoofdgebouw -, gelden de navolgende subbepalingen:

	Bepalingen	nadere aanduidingen		nadere omschr . bepal.
		in	cijfers	
a	<b>maximum</b> goothoogte	mtr.	3	
b	<b>maximum</b> dakhelling	°	45	*
c	<b>maximum</b> aanbouwdiepte aan de voorgevel van hoofdgebouw	mtr.	1½	

\* nadere omschrijving

vrijstellingsbevoegdheid van toepassing (zie 17.4.2).

#### 17.3.5 Bijgebouwen

Voor de bouw van **bijgebouwen**, voor zover gesitueerd op de gronden op de plankaart aangeduid met (zg+), gelden de navolgende subbepalingen:

	Bepalingen	nadere aanduidingen	
		in	cijfers
a	<b>maximum</b> oppervlakte per bouwperceel	m <sup>2</sup>	10
b	<b>maximum</b> goothoogte	mtr.	2
c	<b>maximum</b> bouw-/nokhoogte	mtr.	2,7

### 17.3.6 Terreinafscheidingen en andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor de bouw van **terreinafscheidingen en andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde**, waaronder mede begrepen **overkappingen**, gelden de navolgende subbepalingen:

	Bepalingen	nadere aanduidingen		nadere omschr. bepal.
		in	cijfers	
a	terreinafscheidingen: - <b>maximum</b> hoogte gesitueerd <i>vóór de voorgevellijn van een hoofdgebouw en vóór het verlengde van die lijn</i>	mtr.	1	
	- <b>maximum</b> hoogte gesitueerd <i>achter de voorgevellijn van een hoofdgebouw en achter het verlengde van die lijn</i>	mtr.	2	*
b	overkappingen A: voor zover gesitueerd op gronden op de plankaart aangeduid met (zg) of (zg+): - <b>maximum</b> hoogte - <b>maximum</b> oppervlakte per bouwperceel - <b>maximum</b> bebouwingspercentage en mits de enig toegestane wand niet wordt geplaatst op grond op de plankaart aangeduid met (zg) of (zg+)	mtr. m <sup>2</sup> %	2,7 20 50	
	B: voor zover gesitueerd binnen het bouwvlak voor hoofdgebouwen en/of op gronden op de plankaart aangeduid met (mg): zonder nadere beperkingen mits de algemene bouwvoorschriften voor aanbouwen en bijgebouwen overeenkomstig het bepaalde in artikel 17.5.2 worden toegepast			
c	zwembaden (niet overdekt): - <b>maximum</b> bebouwingspercentage per bouwperceel op en berekend naar de oppervlakte van de grond gelegen achter de van de weg afgekeerde bouwvlakgrens en achter het verlengde van die grenslijn	%	50	
d	bouwwerken, geen gebouwen of geen terreinafscheidingen noch overkappingen zijnde: - <b>maximum</b> hoogte	mtr.	3	

\* nadere omschrijving:

sub a: Ook een terreinafscheiding, die zorgt voor een afscherming van zij- en/of achtertuin en direct gesitueerd is aan de openbare weg, mag een hoogte hebben van **maximaal 2 meter**, mits het voor de verkeersveiligheid noodzakelijke uitzicht gehandhaafd blijft. Als niet aan deze voorwaarde wordt voldaan, bedraagt de hoogte **maximaal 1 meter**.

## 17.4 Vrijstelling van de bouwvoorschriften

### 17.4.1 Vrijstelling m.b.t. afstand t.o.v. de bouwvlakgrens

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in artikel 17.2.a voor het bouwen van hoofdgebouwen **maximaal 2 mtr. achter de naar de weg gekeerde bouwvlakgrens**, mits:

- de vormgeving van de straatwand, gezien uit stedenbouwkundig en architectonisch oogpunt, niet onevenredig wordt aangetast;
- de van de weg afgekeerde bouwvlakgrens niet wordt overschreden.

#### 17.4.2 *Vrijstelling m.b.t. de dakhelling*

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in artikel 17.3.3.d en artikel 17.3.4.b voor het realiseren van een steilere dakhelling dan 45°, mits zulks geschiedt om redenen van esthetische aard gebaseerd op een welstandsadvies.

#### 17.4.3 *Vrijstelling m.b.t. terreinafscheidingen*

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in artikel 17.3.6.a. voor terreinafscheidingen in de voortuin met een hoogte van **maximum 3 meter** ter afbakening van de openbare weg, mits:

- a. het af te scheiden perceel een breedte heeft van tenminste 35 meter;
- b. het bouwwerk een transparantie heeft van tenminste 75%.

### 17.5 **Specifieke gebruiksvoorschriften**

#### 17.5.1 *Gebruiksverbod*

Tot een strijdig gebruik, als bedoeld in artikel 21.1.1, wordt in elk geval gerekend:

- a. het gebruik van de gronden en bouwwerken voor:
  1. detailhandelsvoorzieningen, horecabedrijven, kantoren, bankinstellingen en andere bedrijven voor handel en zakelijke dienstverlening, met dien verstande dat dit niet geldt voor de gronden die ter plaatse zijn voorzien van de aanduidingen (dh), (dv), (h1), (h2), (h3);
  2. kamerverhuurbedrijven;
  3. seksinrichtingen;
- b. het gebruik van bijgebouwen als zelfstandige woning en als afhankelijke woonruimte.

#### 17.5.2 *Uitsluiting gebruiksverbod*

Het onder artikel 17.5.1 en artikel 21.1.1 genoemde gebruiksverbod is niet van toepassing op de uitoefening van een aan huis verbonden beroep mits:

- a. de hiertoe benodigde vloeroppervlakte maximaal 35 m<sup>2</sup> bedraagt, zulks met inbegrip van aanbouwen en bijgebouwen;
- b. degene die de bedrijfsvoering van het aan huis verbonden beroep heeft, dient tevens de bewoner van de woning te zijn;
- c. bij uitoefening van de beroepen van schoonheidsspecialist(e), mani- en/of pedicure en kapper sprake is van ten hoogste 1 arbeidsplaats;
- d. geen detailhandel plaatsvindt, uitgezonderd detailhandel als ondergeschikte nevenactiviteit bij de uitoefening van de aan huis verbonden bedrijvigheid.

### 17.6 **Vrijstelling van de gebruiksvoorschriften**

#### 17.6.1 *Vrijstelling m.b.t. aan huis verbonden beroep*

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in artikel 17.5.2 juncto artikel 21.1.1 ten behoeve van de uitoefening van een aan huis verbonden beroep met een vloeroppervlakte van maximaal 75 m<sup>2</sup> (met inbegrip van aanbouwen en bijgebouwen) mits:

- a. het gebruik geen ernstige c.q. onevenredige hinder voor het woonmilieu oplevert, noch afbreuk doet aan het woonkarakter van de buurt;
- b. het gebruik de afwikkeling van het verkeer niet nadelig beïnvloedt en/of niet leidt tot een onaanvaardbare parkeerdruk in de buurt;

- c. het gebruik geen publieksgericht karakter heeft;
- d. degene die de bedrijfsvoering van het aan huis verbonden beroep heeft, dient tevens de bewoner van de woning te zijn;
- e. bij uitoefening van de beroepen van schoonheidsspecialist(e), mani- en/of pedicure en kapper sprake is van ten hoogste 1 arbeidsplaats;
- f. geen detailhandel plaatsvindt, uitgezonderd detailhandel als ondergeschikte nevenactiviteit bij de uitoefening van de aan huis verbonden bedrijvigheid.

#### *17.6.2 Vrijstelling m.b.t. dienstverlening*

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in artikel 17.5.1 ten behoeve van (zakelijke) dienstverlening (inclusief kantoren) op de begane grond, mits:

- a. mits de vrijstelling uitsluitend wordt toegepast voor de gronden ter plaatse van de aanduidingen (dh), (h1), (h2), (h3);
- b. het gebruik geen overmatige overlast voor de (woon-)omgeving oplevert;
- c. het gebruik de afwikkeling van het verkeer niet nadelig beïnvloedt en/of niet leidt tot een onaanvaardbare parkeerdruk in de buurt.

#### *17.6.3 Vrijstelling m.b.t. gebruik van bijgebouw*

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in artikel 17.5.1 juncto artikel 21.1.1 ten behoeve van het gebruik van een bijgebouw als afhankelijke woonruimte, mits:

- a. een dergelijke bewoning noodzakelijk is vanuit een oogpunt van mantelzorg;
- b. het gebruik geen onevenredige aantasting van het woongenot van omwonenden oplevert, noch leidt tot beperkingen in de bedrijfsvoering van naburige bedrijven;
- c. de afhankelijke woonruimte binnen de vigerende (bebouwings-)regeling voor bijgebouwen wordt ingepast met een maximale oppervlakte van 80 m<sup>2</sup>.

Burgemeester en wethouders winnen voorafgaande aan de vrijstelling nadere informatie bij verzoeker in, die zeker moet stellen dat er zorgbehoefte is, inclusief het feit dat deze naar haar aard tijdelijk is.

Burgemeester en wethouders stellen bij de vrijstelling nadere eisen die gericht is op eindigheid en intrekking van de vrijstelling, zodra de bestaande noodzaak vanuit een oogpunt van mantelzorg niet meer aanwezig is.

#### *17.6.4 Vrijstelling m.b.t. kamerverhuurbedrijven*

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in artikel 17.5.1 juncto artikel 21.1.1 ten behoeve van een kamerverhuurbedrijf, mits:

- a. het gebruik geen overmatige overlast voor de (woon-)omgeving oplevert;
- b. het gebruik de afwikkeling van het verkeer niet nadelig beïnvloedt en/of niet leidt tot een onaanvaardbare parkeerdruk in de buurt.

### **17.7 Wijzigingsbevoegdheid**

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de in artikel 17.3 genoemde subbepalingen te wijzigen onder handhaving van de bestemming "Wonen" overeenkomstig het in artikel 17.1 gestelde en met inachtneming van de in artikel 17.2 genoemde hoofdbepalingen en de daarin vervatte randvoorwaarden ter waarborging van de stedenbouwkundige hoofdstructuur.

## **ARTIKEL 18            Leiding - Gas (dubbelbestemming)**

### **18.1    Bestemmingsomschrijving**

De op de plankaart als zodanig aangewezen gronden zijn mede bestemd voor de aanleg en instandhouding van een ondergrondse hoge druk aardgastransportleiding met een vrijwaringzone ter breedte van 4 meter aan weerszijden van de hartlijn van de leiding;

### **18.2    Voorrangsbepaling**

In geval van strijdigheid van bepalingen gaan de bepalingen van dit artikel vóór de bepalingen die ingevolge andere artikelen op de desbetreffende gronden van toepassing zijn.

### **18.3    Bouwvoorschriften**

- a.    Op of in de in artikel 18.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bedoelde leiding(en) worden gebouwd.
- b.    Gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van andere, voor deze gronden geldende bestemmingen, zijn uitsluitend toelaatbaar indien de belangen in verband met de betrokken leiding(en) zich hier niet tegen verzetten en het college van burgemeester en wethouders hierover tijdig tevoren schriftelijk advies hebben ingewonnen bij de betrokken leidingbeheerder(s).

### **18.4    Aanlegvoorschriften**

Het is verboden op of in de in artikel 18.1 bedoelde gronden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van het college van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning), ter plaatse van de in lid 1 bedoelde gronden, de volgende werken of werkzaamheden uit te voeren:

- o    het oprichten van enig bouwwerk
- o    het aanbrengen van hoogopgaand en/of diepwortelende beplanting, waaronder bijvoorbeeld rietbeplanting;
- o    het wijzigen van het maaiveldniveau door ontgroning of ophoging;
- o    het verrichten van grondroeractiviteiten (b.v. het aanbrengen van rioleringen, kabels, leidingen en drainage) anders dan normaal spit- en ploegwerk;
- o    diepploegen;
- o    het aanbrengen van gesloten verhardingen;
- o    het indrijven van voorwerpen in de bodem;
- o    het permanent opslaan van goederen waaronder ook begrepen het opslaan van afvalstoffen;
- o    het aanleggen van waterlopen of het vergraven, verruimen of dempen van bestaande waterlopen;
- o    het plaatsen van onroerende objecten zoals lichtmasten, wegwijzers en ander straatmeubilair.

### **18.5 Uitzonderingsbepalingen**

Het verbod als bedoeld in artikel 18.4 is niet van toepassing op werken en/of werkzaamheden die:

- o reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
- o mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning;
- o gericht zijn op het normale onderhoud en beheer van deze gronden.

### **18.6 Toetsingscriterium bij vergunningverlening**

De werken en/of werkzaamheden als bedoeld in artikel 18.4 zijn slechts toelaatbaar indien en voor zover dit niet strijdig is met de belangen van de leiding.

### **18.7 Adviesprocedure**

Alvorens omtrent de samenvallende bestemming(en) (artikel 18.2) en het verlenen van een aanlegvergunning (artikel 18.4) te beslissen, wint het college van burgemeester en wethouders schriftelijk advies in bij de leidingbeheerder omtrent de vraag of door de voorgenomen werken of werkzaamheden de belangen in verband met de leiding niet onevenredig worden geschaad en welke voorwaarden dienen te worden gesteld ter voorkoming van eventuele schade.

## **ARTIKEL 19            MAATSCHAPPELIJK - BLOEMENCORSO WAGENOPBOUWLOCATIES (dubbelbestemming)**

### **19.1    Bestemmingsomschrijving**

De gronden op de plankaart middels een speciale aanduiding aangewezen voor "Maatschappelijk - Bloemencorso Wagenopbouwlocaties" zijn naast de andere voor die gronden aangewezen bestemmingen (basisbestemming) tevens bestemd voor tijdelijke wagenopbouwlocatie voor bloemencorso;

met de daarbijbehorende:

bouwwerken, waaronder tevens begrepen geluidwerende voorzieningen.

### **19.2    Bouwvoorschriften**

Op de gronden zijn in afwijking van het bepaalde bij de andere bestemmingen (basisbestemming) tevens bouwwerken toegestaan ten behoeve van de in artikel 19.1 omschreven bestemming gedurende een aaneengesloten periode van ten hoogste 3 maanden per jaar, uiterlijk eindigende op de derde zondag van de maand september, zijnde:

- a. corsotenten en bijbehorende containers binnen het op de kaart daarvoor aangegeven bouwvlak, mits de bouw-/nokhoogte **maximaal 8½ mtr.** bedraagt;
- b. voorts daarvoor noodzakelijke terreinafscheidingen met een hoogte van **maximaal 2 mtr.**;
- c. alsmede bebording voor sponsor-/reclamedoeleinden.

## **Hoofdstuk 3. Algemene bepalingen**

### **ARTIKEL 20 ANTI-DUBBELTELBEPALING**

Grond die 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 21            ALGEMENE GEBRUIKSBEPALINGEN**

### **21.1    Gebruiksvoorschriften**

#### *21.1.1    Gebruiksverbod*

Het is verboden de in dit plan begrepen gronden en de daarop voorkomende bouwwerken te gebruiken, te laten gebruiken of in gebruik te geven op een wijze of tot een doel strijdig met de gegeven bestemming.

#### *21.1.2    Meest doelmatig gebruik*

Burgemeester en wethouders verlenen vrijstelling van het bepaalde in artikel 21.1.1 indien strikte toepassing zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, die niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

### **21.2    Strijdig gebruik**

Tot een strijdig gebruik, als bedoeld in artikel 21.1.1, wordt in elk geval gerekend het gebruik van de gronden en bouwwerken voor seksinrichtingen, met uitzondering van het bepaalde in artikel 5.

## **ARTIKEL 22            ALGEMENE VRIJSTELLINGSBEPALINGEN**

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van de desbetreffende bepalingen

van het plan voor:

1. geringe afwijkingen van de in het plan aangegeven bestemmingsgrens, van het beloop of het profiel van een weg, alsmede van de vorm van bouwvlakken voor zover zulks bij de definitieve uitmeting, bij de verkaveling of bij de nadere detaillering noodzakelijk en/of wenselijk is, mits de genoemde afwijkingen niet meer van 10% bedragen;
2. geringe afwijkingen van de in het plan voorgeschreven maten ten aanzien van afstand tussen woningen, van afstand tot zijdelingse perceelgrenzen, van bebouwde oppervlakten, alsmede van goothoogte van gebouwen met ten hoogste 10%;
3. het oprichten van niet voor bewoning bestemde gebouwen ten behoeve van het (weg-, spoorweg-, of water-) verkeer en de waterhuishouding of ten dienste van het openbaar nut - met uitzondering van verkooppunten voor motorbrandstoffen -, mits deze bouwwerken geen grotere oppervlakte dan 15 m<sup>2</sup> en geen grotere goothoogte dan 3 meter hebben;
4. het oprichten van gebouwtjes als jongeren ontmoetingsplaats (= Jop), mits deze bouwwerken geen grotere oppervlakte dan 40 m<sup>2</sup> en geen grotere bouwhoogte dan 3 meter hebben;
5. het oprichten van liftschachten en trappenhuisen als onderdeel van de hoofdbouw tot maximaal 3 meter boven de toegelaten goothoogte voor de hoofdbouw;
6. het oprichten van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van het telecommunicatieverkeer -waaronder begrepen antennes en zendmasten-, al dan niet van openbare aard, mits de hoogte ten hoogste 40 meter bedraagt;
7. het oprichten van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ter wering van geluidhinder en/of luchtverontreiniging, brand- en explosiegevaar, mits de hoogte ten hoogste 5 meter bedraagt;
8. het oprichten van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, voor reclaimedoeleinden direct nabij de openbare weg, mits de hoogte ten hoogste 2½ meter bedraagt;
9. het oprichten van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, op de openbare weg die niet behoren tot de specifieke uitrusting van een weg, alsmede op openbare groenvoorzieningen, mits de hoogte ten hoogste 10 meter bedraagt.

Burgemeester en wethouders kunnen bij de vrijstelling nadere eisen stellen ten behoeve van een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld, een goede woonsituatie, een goede milieusituatie, de verkeersveiligheid, de sociale veiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

## **ARTIKEL 23            ALGEMENE PROCEDUREBEPALINGEN**

- a. Op de voorbereiding van het besluit inzake wijziging ex 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening en vrijstelling ex artikel 15 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening is voor wat betreft de procedure, de regeling in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing.
- b. In afwijking van het bepaalde in artikel 4:13, lid 2 van de Algemene wet bestuursrecht bedraagt de beslistermijn maximaal 16 weken.

## **Hoofdstuk 4. Overgangs- en slotbepalingen**

### **ARTIKEL 24 STRAFBEPALING**

Overtreding van het bepaalde in artikel 21.1.1 ten aanzien van het gebruik van gronden en bouwwerken, en van het bepaalde in artikel 12.5 ten aanzien van het uitvoeren van werken en werkzaamheden, wordt aangemerkt als een strafbaar feit als bedoeld in artikel 1a, onder 2°, van de Wet op de economische delicten.

## **ARTIKEL 25            OVERGANGSBEPALINGEN**

### **25.1    Overgangsrecht bouwwerken**

1. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, danwel gebouwd kan worden krachtens een bouwvergunning, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,
  - a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
  - b. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de bouwvergunning wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
2. Eenmalig kan ontheffing worden verleend van het eerste lid voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10 %.
3. Het eerste lid is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

### **25.2    Overgangsrecht gebruik**

1. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
2. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in het eerste lid, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.
3. Indien het gebruik, bedoeld in het eerste lid, na de inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.
4. Het eerste lid is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

### **25.3    Hardheidsclausule**

Voor zover toepassing van het overgangsrecht bouwwerken of gebruik leidt tot een onbillijkheid van overwegende aard jegens een of meer natuurlijke personen kunnen burgemeester en wethouders ten behoeve van die persoon of personen van dat overgangsrecht ontheffing verlenen.

## **ARTIKEL 26            SLOTBEPALING**

Deze voorschriften kunnen worden aangehaald onder de naam: voorschriften bestemmingsplan "Valkenswaard Noord".