



INHOUD

HOOFDSTUK 1: INLEIDENDE VOORSCHRIFTEN

Artikel 1:	Begripsbepalingen	3
Artikel 2:	Wijze van meten	8
Artikel 3:	Algemene bepalingen	9

HOOFDSTUK 2: BESTEMMINGSBEPALINGEN

Artikel 4:	Woondoeleinden W	11
Artikel 5:	Woongebouw WGB	16
Artikel 6:	Bedrijfsdoeleinden B	19
Artikel 7:	Maatschappelijke doeleinden M	23
Artikel 8:	Gemengde doeleinden GDI	25
Artikel 8A:	Gemengde doeleinden GDII	28
Artikel 9:	Detailhandel DH	30
Artikel 10:	Horeca H	33
Artikel 11:	Agrarische doeleinden A	35
Artikel 12:	Sportdoeleinden S	37
Artikel 13:	Verkeersdoeleinden V	39
Artikel 14:	Natuur N	40
Artikel 15:	Groenvoorzieningen G	42
Artikel 16:	Water WA	43
Artikel 17:	Dienstverlening DV	44
Artikel 18:	Recreatieve doeleinden R	46
Artikel 19:	Beschermingszone watergang (dubbelbestemming)	47
Artikel 20:	Risicocontour LPG tankstation (dubbelbestemming)	48
Artikel 21:	50 dB(A) geluidcontour industrielawaai (dubbelbestemming)	49
Artikel 22:	Ondergrondse energieleiding met beschermingszone (dubbelbestemming)	50
Artikel 23:	Ondergrondse rioolwatertransportleiding met beschermingszone (dubbelbestemming)	52
Artikel 24:	Hoogtebepalingen binnen invliegfunnel (dubbelbestemming)	54

HOOFDSTUK 3: OVERIGE BEPALINGEN

Artikel 25:	Verboden gebruik van gronden en opstallen	55
Artikel 26:	Anti-dubbeltelbepaling	56
Artikel 27:	Algemene vrijstellingsbevoegdheid	57



Artikel 28:	Algemene wijzigingbevoegdheid	58
Artikel 29:	Uitsluiting aanvullende werking Bouwverordening	59
Artikel 30:	Procedureregels	60
Artikel 31:	Overgangsbepalingen	61
Artikel 32:	Strafbaarheid en overtredingen	62
Artikel 33:	Slotbepaling	63
Bijlage I:	Staat van Bedrijfsactiviteiten	apart
Bijlage II:	Parkeernormen	64



HOOFDSTUK 1: INLEIDENDE VOORSCHRIFTEN

Artikel 1: Begripsbepalingen

In deze voorschriften wordt verstaan onder:

- 1. aan huis verbonden beroep:**
de uitoefening van een beroep of het beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, juridisch, (para-)medisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerp-technisch of hiermee gelijk te stellen gebied dat door zijn beperkte omvang in een woning en daarbij behorende bijgebouwen met behoud van de woonfunctie kan worden uitgeoefend. Hieronder dient niet te worden begrepen de uitoefening van detailhandel;
- 2. aan- en/of bijbouw:**
een aan een hoofdgebouw vast gebouwd bouwwerk, dat architectonisch ondergeschikt is aan het hoofdgebouw, maar dat in functioneel opzicht deel uitmaakt van het hoofdgebouw; voor de toepassing van deze voorschriften wordt een aan- of uitbouw gelijkgesteld met een aan het hoofdgebouw aangebouwd bijgebouw;
- 3. archeologische waarde:**
waarde die bestaat uit de aanwezigheid van een bodemarchief met sporen van vroegere menselijke bewoning en/of grondgebruik daarin, en als zodanig van wetenschappelijk belang zijn en het cultuurhistorisch erfgoed vertegenwoordigen;
- 4. ASVV 2004**
Het boekwerk "Aanbevelingen voor verkeersvoorzieningen binnen de bebouwde kom" editie 2004, uitgegeven door C.R.O.W.
- 5. bebouwing:**
een of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- 6. bebouwingspercentage:**
een op de plankaart of in de voorschriften aangegeven percentage, dat de grootte aangeeft van het deel van een bouwperceel, dat ten hoogste mag worden bebouwd;
- 7. bedrijfsactiviteit:**
het beroepsmatig uitoefenen van bedrijvigheid met gebruikmaking van machines dan wel door middel van handwerk en geen kantoor zijnde;
- 8. bedrijfsgebouw:**
een gebouw dat dient voor de uitoefening van één of meer bedrijfsactiviteiten;
- 9. bedrijfsvloeroppervlak:**
het vloeroppervlak van de ruimten die worden of kunnen worden gebruikt voor bedrijfsactiviteiten (b.v.o.);
- 10. begane grond:**
bouwlaag waarvan het vloerpeil ter hoogte van het (straat)peil ligt, dan wel de bouwlaag boven een souterrain;



- 11. bestaand gebruik:**
het gebruik van grond en opstallen, zoals dat bestaat op het tijdstip dat het plan of betreffende planonderdeel rechtskracht heeft verkregen;
- 12. bestaande bebouwing:**
de als zodanig op de plankaart aangegeven bebouwing, welke bestaat op het tijdstip van de tervisielegging van het ontwerpplan, tenzij in de voorschriften anders is bepaald;
- 13. bestemmingsgrens:**
een op de plankaart aangegeven lijn, die de grens aanduidt van een bestemmingsvlak;
- 14. bestemmingsvlak:**
een op de plankaart door een bestemmingsgrens omsloten vlak, waarmee gronden zijn aangegeven met éénzelfde bestemming;
- 15. bijgebouw:**
een gebouw dat in bouwkundig opzicht ondergeschikt is aan een op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw en dat ten dienste staat van dat hoofdgebouw;
- 16. bouwen:**
het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk, alsmede het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een standplaats;
- 17. bouwperceel:**
een aaneengesloten stuk grond, waarop krachtens het plan een zelfstandige, bij elkaar horende bebouwing is toegelaten;
- 18. bouwvlak:**
een op de plankaart aangegeven vlak, waarmee de gronden zijn aangeduid waarop gebouwen zijn toegelaten;
- 19. 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, bedoeld om ter plaatse te functioneren;
- 20. detailhandel:**
het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ter 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;
- 21. dienstverlening:**
een met detailhandel vergelijkbare functie voor het bedrijfsmatig verrichten van economische en/of maatschappelijke diensten van of ten behoeve van het publiek, zoals een uitzendbureau, bank, stomerij, wasserette, apotheek of reisbureau;
- 22. eengezinswoning:**
een gebouw dat uitsluitend één woning omvat;
- 23. evenement:**
al of niet periodiek terugkerende publieke gebeurtenis op het gebied van sport, cultuur, folklore, handel, recreatie, liefdadigheid, religie, gezondheid,



wetenschap, amusement en vergelijkbare gebeurtenissen;

- 24. gebouw:**
elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt.
- 25. geluidhinderlijke inrichtingen:**
inrichtingen als bedoeld in artikel 41 van de Wet geluidhinder, die in belangrijke mate geluidhinder kunnen veroorzaken en worden aangewezen in artikel 2.4. van het Inrichtingen- en vergunningenbesluit Wet milieubeheer (Stb. 1993, 50);
- 26. grondwaterbeschermingsgebied:**
gebied dienende ter bescherming van het grondwater tegen bacteriologische en chemische verontreinigingen ten behoeve van de winning van grondwater voor de openbare drinkwatervoorziening;
- 27. hoofdgebouw:**
een gebouw dat door zijn constructie, afmetingen of situering dan wel gelet op de bestemming als het belangrijkste gebouw op een perceel valt aan te merken;
- 28. horecabedrijf:**
een bedrijf, waar bedrijfsmatig dranken en/of etenswaren voor gebruik ter plaatse worden verstrekt en/of waarin bedrijfsmatig logies worden verstrekt, één en ander al dan niet in combinatie met een vermaaksfunctie, met uitzondering van sexinrichtingen;
- 29. kantoor:**
een ruimte die door haar aard, indeling en inrichting is bedoeld voor het verrichten van werkzaamheden van hoofdzakelijke administratieve aard;
- 30. kleine economie:**
bedrijfsactiviteiten die wat betreft invloed op de woonomgeving gelijk te stellen zijn aan een aan huis verbonden beroep, waarvan de omvang en de activiteiten zodanig zijn dat de activiteiten in een woning en de daarbij behorende gebouwen met behoud van de woonfunctie kunnen worden uitgeoefend.
- 31. landschappelijke waarde:**
de aan een gebied toegekende waarde gekenmerkt door het waarneembare deel van het aardoppervlak die wordt bepaald door de onderlinge samenhang en beïnvloeding van de levende en niet-levende natuur;
- 32. leisure:**
alle vormen van commerciële vrijetijdsbesteding in speciaal of mede daarvoor ontwikkelde accommodaties, zoals toerisme, beurzen en tentoonstellingen, media en entertainment, sport en recreatie alsmede attracties. In het kader van dit bestemmingsplan worden onder leisure niet verstaan horeca en detailhandel;
- 33. maatschappelijke doeleinden:**
doeleinden ten behoeve van educatieve, sociale, sociaal-medische, sociaal-culturele, (para-)medische en levensbeschouwelijke voorzieningen, alsmede voorzieningen ten behoeve van sport en sportieve recreatie en voorzieningen ten behoeve van begeleid wonen en van de openbare dienstverlening, alsook ondergeschikte detailhandel en horeca ten dienste van deze voorzieningen;
- 34. meergezinswoning:**
een gebouw dat meerdere woningen omvat;
- 35. natuurwetenschappelijke waarde:**
de aan een gebied toegekende waarde gekenmerkt door geologische, geomorfo-



logische, bodemkundige en biologische elementen, zowel afzonderlijk als in onderlinge samenhang;

36. onderbouw:

een gedeelte van een gebouw, dat wordt afgedekt door een vloer waarvan de bovenkant minder dan 1,20 m. boven peil is gelegen;

37. peil:

voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst: de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang; in andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte maaiveld;

38. plan:

het bestemmingsplan "Maasniel" van de gemeente Roermond, bestaande uit deze voorschriften en de plankaart en vergezeld gaande van een toelichting;

39. plankaart:

de als zodanig gewaarmerkte kaarten met tekeningnummers
957-BP 119 blad 1 t/m 6;

40. prostitutie

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

41. sexinrichting:

de voor het publiek toegankelijke, besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht of gelegenheid wordt geboden seksuele handelingen te verrichten dan wel vertoningen en/of voorstellingen van erotisch-pornografische aard plaatsvinden. Onder een sexinrichting worden in ieder geval verstaan:

- een prostitutiebedrijf;
 - een raamprostitutiebedrijf;
 - een erotische massagesalon;
 - een sexbioscoop;
 - een sextheater;
 - een parenclub;
 - geheel of gedeeltelijke bedrijfsvoering in overwegend sexueel geaarde dienstverlening;
- al dan niet in combinatie met elkaar;

42. stacaravan:

een caravan, die, ook als deze niet bouwvergunningplichtig is, toch als een gebouw valt aan te merken;

43. verblijfsrecreatie:

het gebruik van gebouwen ten dienste van recreatiewoonverblijf, waarbij de gebruikers hun hoofdverblijf elders hebben;

44. verdieping:

een bouwlaag niet zijnde de begane grond;

45. verkoopvloeroppervlak:

de totale oppervlakte van de voor het publiek toegankelijke en zichtbare winkelruimte, inclusief de etalageruimte en de ruimte achter de toonbank (v.v.o.);

46. voorgevelrooilijn:

denkbeeldige lijn waarin een (of meer) gevel(s) van een gebouw word(t)(en)



geplaatst en die is gelegen aan de zijde van de aan de weg gelegen perceelsgrens;

47. vrijstaand bijgebouw:

een bijgebouw, dat qua constructie en visueel vrij staat van het hoofdgebouw of daarmee slechts verbonden is door een tuinmuur, haag of andere tuinafscherming;

48. waterkering:

een (bouw)werk dat beveiliging biedt tegen overstroming;

49. watertoets:

toets van de beschrijving van de wijze waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het bouwplan voor de waterhuishouding. Onder waterhuishouding wordt conform de Wet op de waterhuishouding (Whh) verstaan: de overheidszorg die zich richt op het op en in de bodem vrij aanwezige water, met het oog op de daarbij betrokken belangen. Zowel de kwantiteit als de kwaliteit van het van het oppervlaktewater en het grondwater vallen onder de zorg voor de waterhuishouding.

50. weg:

een voor het openbaar rij- of ander verkeer bestemde weg of pad, daaronder begrepen de daarin gelegen bruggen en duikers, de tot de weg of pad behorende bermen en zijkanten, alsmede de aan de weg liggende en als zodanig aangeduide parkeerterreinen;

51. woning:

een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden;

52. woongebouw:

een gebouw, dat meerdere naast elkaar en/of geheel of gedeeltelijk boven elkaar gelegen woningen omvat en dat qua uiterlijke verschijningsvorm als een eenheid kan worden beschouwd.



Artikel 2: Wijze van meten

- A. Bij de toepassing van deze voorschriften wordt als volgt gemeten:
- a. de lengte, de breedte en de diepte van een bouwwerk:
tussen (de lijnen, getrokken door) de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidsmuren);
 - b. het grondoppervlak van een bouwwerk:
tussen (de buitenste verticale projecties van) de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidsmuren);
 - c. de (bouw)hoogte / de nokhoogte van een bouwwerk:
vanaf het peil tot aan het hoogste punt van het bouwwerk; voor wat betreft gebouwen worden zend-, ontvangst- en/of sirenemasten, schoorstenen, dakopbouwen en daarmee gelijk te stellen constructiedelen niet meegerekend;
 - d. de goothoogte van een bouwwerk:
verticaal vanaf peil tot de horizontale snijlijn van gevelvlak en dakvlak, met dien verstande dat bij een zadeldak respectievelijk een lessenaarsdak het hoogste punt van de goot- en boeiboordhoogte wordt gemeten. Indien een terugliggende opbouw ten opzichte van de gevels wordt toegepast binnen de denkbeeldige kap die ingevolge deze voorschriften is toegestaan, dan wordt deze niet meegeteld bij de bepaling van de goothoogte;
 - e. de inhoud van een bouwwerk:
tussen de bovenzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen;
 - f. de bedrijfsvloeroppervlakte:
binnenwerks, op de vloer van de ruimten die worden of kunnen worden gebruikt voor bedrijfsactiviteiten;
 - g. de breedte van een zone langs een watergang:
vanaf de insteek van de betreffende zijde van de watergang.
- B. Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen binnen bestemmingsvlakken worden ondergeschikte bouwdelen als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de bouw- c.q. bestemmingsgrens met niet meer dan 0,5 meter wordt overschreden.



Artikel 3: Algemene bepalingen

3.1. Bepaling met betrekking tot het aantal parkeerplaatsen op eigen terrein

- a. Bij het oprichten van gebouwen of het veranderen van gebruik dient de inrichting van elk perceel zodanig te zijn dat voldoende ruimte aanwezig is om zowel het parkeren als het eventueel laden en lossen op eigen terrein te kunnen afwikkelen. Op eigen terrein dient voorzien te zijn in voldoende parkeeraccommodatie, inclusief parkeergelegenheid voor werknemers en bezoekers, conform de parkeernormen zoals opgenomen in het parkeernota Roermond Beleidsvisie, vastgesteld door de gemeenteraad op 29 juni 2006. De tabel met de normen is als bijlage 2 bij deze voorschriften opgenomen. Voor de toepassing dienen de norm uit de kolom 'rest bebouwde kom' gebruikt te worden.
- b. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd hiervan vrijstelling te verlenen indien kan worden aangetoond dat dit geen nadelige invloed heeft op de parkeerbalans. Bij het opstellen van de parkeerbalans dient gebruik te worden gemaakt van de rekenmethodiek zoals wordt beschreven in de parkeernota Roermond Beleidsvisie.

3.2 Waterhuishouding

Hemelwater afkomstig van daken wordt geïnfiltreerd in de bodem danwel rechtstreeks aangesloten op oppervlaktewater. Het streven is om tenminste 65% van het verhard oppervlak niet aan te sluiten op de riolering. Boven- en ondergrondse infiltratievoorzieningen dienen per bouwplan om advies voorgelegd te worden aan het Waterschap Roer en Overmaas

3.3 Boringsvrije zone Roerdalslenk

De gehele Roerdalslenk is als boringsvrije zone aangegeven in de Provinciale Milieuverordening (PMV). Het plangebied valt geheel binnen de Roerdalslenk en derhalve binnen de boringsvrije zone. Voor boringen dieper dan 30 m –mv. moet een melding in het kader van de PMV worden gedaan bij de provincie Limburg. Boringen in de Roerdalslenk waarbij de in de ondergrond aanwezige afschermdende kleilagen (Brunssumse Klei) worden aangeboord of doorboord, zijn niet toegestaan zonder een door Gedeputeerde Staten verleende ontheffing.

3.4 Archeologisch onderzoek

Binnen het plangebied dient voorafgaande aan graafwerkzaamheden een archeologische verkenning plaats te vinden. Naar aanleiding van de resultaten van deze verkenning besluiten burgemeester en wethouders of er aanvullend onderzoek dan wel een archeologische opgraving noodzakelijk is. De verplichting tot dergelijk onderzoek dient in de voor de werkzaamheden benodigde vergunningen opgenomen te worden.

Een archeologische verkenning hoeft niet te plaats te vinden indien:

- vast staat dat geen archeologische relictten worden verstoord, of



- de geplande grondwerkzaamheden een gebied beslaan kleiner dan 2500 m² en de werkzaamheden plaatsvinden minder dan 50 meter verwijderd van een eerdere vindplaats.



HOOFDSTUK 2: BESTEMMINGSBEPALINGEN

Artikel 4: Woondoeleinden W

4.1 Doeleindenomschrijving

- 4.1.1. De op de plankaart als 'Woondoeleinden W' aangegeven gronden zijn bestemd voor woondoeleinden alsmede aan huis verbonden beroepen;

met daaraan ondergeschikt:

- a. verkeersvoorzieningen;
 - b. parkeervoorzieningen;
 - c. openbare nutsvoorzieningen;
 - d. groenvoorzieningen, inclusief waterpartijen en –gangen;
 - e. speelvoorzieningen,
- met de daarbij behorende gebouwen, bouwwerken geen gebouwen zijnde en open terreinen.

- 4.1.2. Afhankelijk van de op de plankaart aangegeven aanduiding, zijn de gronden c.q. opstellen mede bestemd voor de volgende, afwijkende functies met de daarbij behorende voorzieningen:

adres Elmpteweg 20 Gebroeklaan 29 Schepen v.d. Holtstraat 7 en 28 Wilhelminalaan 49, 50 en 76	aanduiding b	medebestemd voor bedrijfsactiviteiten in milieucategorie 1 of 2 van de Staat van bedrijfs-activiteiten
Wilhelminalaan 44	b1	Bedrijfsactiviteiten in milieucategorie 1 of 2 van de Staat van bedrijfsactiviteiten en beperkt tot verhuur van motorvoertuigen in het kader van een vervangend-vervoer-service en tot de opslag van inventaris en goederen in een loods met tevens verhuur van een loods. De bedrijfsgebouwen zijn uitsluitend toegelaten op gronden die op de plankaart zijn voorzien van een aanduiding "grens bouwvlak".
Beekweg 2a	a	autostalling



Eiermarkt 16a en 18a Elmpterweg 8b Elmpterweg 42 Esdoornlaan 17	dh	detailhandel
Julianalaan 36a Raadhuisstraat 37 Schout Offermansstraat 1 Wilhelminalaan 41	dh	detailhandel
Julianalaan 53	dv	dienstverlening

- 4.1.3. Deze medebestemming geldt tot het tijdstip waarop de afwijkende functie is vervangen door een functie die past binnen de doeleindenomschrijving als bedoeld in lid 4.1 danwel gronden en/of opstallen gedurende twee jaar niet meer voor de afwijkende functie zijn gebruikt.

4.2 Bouwvoorschriften

Op de als 'Woondoeleinden W' bestemde gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de in lid 4.1 genoemde bestemmingen worden gebouwd. Hierbij gelden de volgende voorwaarden.

1. **Gebouwen:**

- a. nieuwbouw is binnen deze bestemming niet toegestaan behoudens vervangende nieuwbouw, het bepaalde in lid 4.2.1.b. en c, lid 4.2.2 en het bepaalde in lid 4.4, ;
- b. uitsluitend ter plaatse van de op de plankaart als zodanig met 'wn' aangegeven differentiatievlakken woningbouw is nieuwbouw van woningen toegestaan;
- c. ten behoeve van de uitbreiding van hoofdgebouwen mag worden gebouwd, mits door de uitbreiding het bestaande bebouwd oppervlak van het hoofdgebouw ten tijde van de ter inzagelegging van het ontwerpplan met niet méér dan 20% van dezelfde functie wordt vergroot;
- d. de woonfunctie is in beginsel in alle hoofdgebouwen toegestaan;
- e. de voorgevel van de woning dient te zijn afgestemd op die van de belendingen binnen deze bestemming;
- f. de maximale goothoogte respectievelijk bouwhoogte van hoofdgebouwen is op de plankaart per aaneengesloten gronden aangegeven, met dien verstande dat:
 1. dat bij het ontbreken daarvan deze moeten zijn afgestemd op die van de belendingen;
 2. de bebouwingshoogte van de garageboxen maximaal 3 meter mag zijn;
- g. de afstand van de hoofdgebouwen tot de zijdelingse perceelgrenzen dient voor vrijstaande woningen tenminste 3.00 m en voor geschakelde woningen aan de niet aaneengebouwde zijde van het hoofdgebouw tenminste 3.00 m te bedragen;
- h.
 1. per bouwperceel voor woondoeleinden tot 200 m² moet tenminste 30% onbebouwd en onoverdekt blijven;
 2. per bouwperceel voor woondoeleinden tussen 200 m² en 400 m²



- 3. moet tenminste 40% onbebouwd en onoverdekt blijven;
per bouwperceel voor woondoeleinden tussen 400 m² en 600 m²
- 4. moet tenminste 50% onbebouwd en onoverdekt blijven;
per bouwperceel voor woondoeleinden groter dan 600 m² moet
tenminste 60% onbebouwd en onoverdekt blijven;

2. Bijgebouwen:

Bij iedere woning mogen op het bijbehorende erf, zijnde de gronden gelegen achter de voorgevelrooilijn, bijgebouwen worden gebouwd met dien verstande dat:

- a. de bijgebouwen ten minste 3.00 m achter het verlengde van de voorgevels van het hoofdgebouw worden geplaatst, tenzij het een aan de wegzijde gelegen open stallingsruimte voor personenauto's betreft;
- b. het totale grondoppervlak van de bijgebouwen mag per bouwperceel voor de in lid 4.1 aangegeven doeleinden niet meer dan 70 m² bedragen. Het bepaalde in lid 4.2.1.h is hier van overeenkomstige toepassing.
- c. bijgebouwen mogen met een kap worden gerealiseerd met een goothoogte van maximaal 2.70 m en een bouwhoogte van maximaal 5.00 m of met een plat dak waarbij de bouwhoogte maximaal 3.00 m mag bedragen. Indien de bijgebouwen aansluitend aan de woning worden gerealiseerd, mag de goothoogte niet meer bedragen dan de hoogte van de eerste bouwlaag.

3. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde:

De hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag maximaal 3.00 m bedragen, met uitzondering van erfafscheidingen die voor de voorgevelrooilijn maximaal 1.00 m hoog en achter de voorgevelrooilijn maximaal 2.00 m hoog mogen zijn. In afwijking hiervan mag bij hoekpercelen voor de voorgevelrooilijn de hoogte van de erfafscheiding aan één wegzijde ten hoogste 2.00 m bedragen mits deze ten minste 1.00 m achter de perceelsgrens wordt geplaatst.

4.3 Vrijstellingsbevoegdheid

- 1. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde onder lid 4.2.3 voor het bij hoekpercelen op de perceelsgrens plaatsen van de daar bedoelde erfafscheiding overeenkomstig de notitie "Een grensgeval" door de gemeenteraad vastgesteld op 29 februari 1996.
- 2. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen voor de uitoefening van bedrijven, vallende onder kleine economie, met dien verstande dat:
 - a. de oppervlakte van de gebouwen welke voor de bedrijfsuitoefening wordt gebruikt, niet meer dan 50% van de begane grond en maximaal 30% van het totale vloeroppervlak van de woning en bijgebouwen als zodanig mag worden gebruikt. De totale oppervlakte van de activiteit mag niet meer dan 25 m² bedragen;
 - b. er geen onevenredige hinder mag worden toegebracht aan de kwaliteit van het woonmilieu;



- c. door de uitoefening van de activiteit het uiterlijk aanzien van de woning niet zodanig mag veranderen, dat de woning het karakter van een woning geheel of gedeeltelijk verliest. Dit houdt onder meer in dat geen grote reclame-uitingen aan of bij de woning geplaatst mogen worden;
 - d. het niet zodanig verkeersaantrekkende activiteiten betreft die de woonomgeving onevenredig belasten en ten gevolge waarvan extra verkeersmaatregelen, waaronder extra parkeerplaatsen noodzakelijk worden, tenzij op eigen terrein gezorgd kan worden voor voldoende parkeervoorzieningen of in de omgeving voldoende beschikbare parkeerplaatsen zijn;
 - e. degene die de bedoelde activiteiten uitvoert tevens op hetzelfde perceel woont;
 - f. detailhandel alleen als ondergeschikte activiteit is toegestaan en uitsluitend van goederen die verband houden met de activiteit waarvoor de vrijstelling is verleend;
 - g. activiteiten die op grond van het bepaalde in de Wet milieubeheer meldings- c.q. vergunningsplichtig zijn, in beginsel niet worden toegestaan, ten zij kan worden aangetoond dat er geen overlast voor de omgeving zal optreden, waarbij maximaal bedrijven uit categorie 2 van de Staat van bedrijfsactiviteiten of daarmee vergelijkbare bedrijven worden toegestaan.
3. Bij het verlenen van vrijstelling door Burgemeester en wethouders zoals omschreven in lid 4.3.1 en lid 4.3.2 wordt de procedure in acht genomen zoals vermeld in artikel 30 van deze voorschriften.

4.4 Wijzigingsbevoegdheid

- 1. Binnen de bestemming is, volgens het bepaalde in lid 4.2.1.a, geen nieuwbouw toegestaan. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om de bestemming Woondoeleinden W, voor de gronden die op de plankaart zijn begrensd door de lijn "wijzigingsbevoegdheid" te wijzigen, waardoor per locatie een woning mag gebouwd met inachtneming van het bepaalde in deze voorschriften. Op het perceel met de in lid 4.4.1 bedoelde wijzigingsbevoegdheid, gelegen aan de Lindelaan, mag de goothoogte van de woning niet meer bedragen dan 6 meter.
- 2. Burgemeester en wethouders zijn eveneens bevoegd om de bestemming Woondoeleinden W te wijzigen in de bestemming Woongebouw WGB zoals deze bestemming is vastgelegd in artikel 5 van deze voorschriften, voor zover het betreft de gronden die op de plankaart zijn begrensd door de lijn "wijzigingsbevoegdheid". Hemelwater afkomstig van schoon oppervlak wordt voor zover mogelijk geïnfiltreerd in de bodem dan wel rechtstreeks aangesloten op oppervlaktewater. Het streven is om ten minste 65% van het verhard oppervlak niet aan te sluiten op de riolering.
- 3. Voordat Burgemeester en Wethouders het plan kunnen wijzigen als bedoeld in lid 4.4.1. en 4.4.2. dient in ieder geval inzicht verkregen te worden in de bodemkwaliteit, eventuele archeologische waarden, luchtkwaliteit, externe veiligheid, geluid en eventueel voorkomende beschermde dier- en plantsoorten. Het wijzigingsplan zal niet eerder worden vastgesteld dan nadat eventueel noodzakelijke hogere



grenswaarden geluid of andere ontheffingen zijn verleend, alsmede nadat ten aanzien van de watertoets een positief advies is uitgebracht. Verder mag geen onevenwichtige aantasting plaatsvinden van het straat- en bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de verkeersveiligheid, de open en/of groene structuur en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

4. Bij het toepassen van de wijzigingsbevoegdheid als bedoeld in lid 4.4.1. en 4.4.2. van dit artikel wordt de procedure in acht genomen zoals vermeld in artikel 30 van deze voorschriften.

4.5 Gebruik van gronden

Het omzetten van een ten tijde van de vaststelling van dit plan bestaand gebruik, niet zijnde woondoeleinden of speelvoorzieningen, naar woondoeleinden en/of speelvoorzieningen is uitsluitend mogelijk nadat uit een bodemonderzoek is gebleken dat de bodem voor dit gebruik geschikt is.



Artikel 5: Woongebouw WGB

5.1 Doeleindenomschrijving

De op de plankaart als 'Woongebouw WGB' aangegeven gronden zijn bestemd voor woondoeleinden in de vorm van meergezinswoningen alsmede aan huis verbonden beroepen;

met daaraan ondergeschikt:

- a. verkeersvoorzieningen;
- b. parkeervoorzieningen;
- c. openbare nutsvoorzieningen;
- d. groenvoorzieningen, inclusief waterpartijen en –gangen;
- e. speelvoorzieningen;
- f. met de daarbij behorende gebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde en open terreinen.

5.2 Bouwvoorschriften

Op de als 'Woongebouw WGB' bestemde gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de in lid 5.1 genoemde bestemmingen worden gebouwd. Hierbij gelden de volgende voorwaarden.

1. **Gebouwen:**

- a. binnen deze bestemming mag geen nieuwbouw plaatsvinden behoudens vervangende nieuwbouw en het bepaalde in lid 5.2.1.b en lid 5.2.2;
- b. ten behoeve van de uitbreiding van hoofdgebouwen mag worden gebouwd, mits door de uitbreiding het bestaande bebouwd oppervlak van het hoofdgebouw ten tijde van de ter inzagelegging van het ontwerpplan met niet méér dan 20% van dezelfde functie wordt vergroot;
- c. de woonfunctie is in beginsel in alle hoofdgebouwen toegestaan;
- d. de maximale goothoogte respectievelijk bouwhoogte van hoofdgebouwen is op de plankaart per aaneengesloten gronden aangegeven, met dien verstande dat bij het ontbreken daarvan, deze moeten zijn afgestemd op die van de belendingen;

2. **Bijgebouwen**

Bij ieder hoofdgebouw binnen deze bestemming mogen op het bijbehorende erf, zijnde de gronden gelegen achter de voorgevelrooilijn, bijgebouwen worden gebouwd met dien verstande dat:

- a. de bijgebouwen tenminste 3.00 meter achter het verlengde van de voorgevels van het hoofdgebouw worden geplaatst, tenzij het een aan de wegzijde gelegen open stallingruimte voor personenauto's betreft;
- b. het totale grondoppervlak van de bijgebouwen, daaronder niet meegerekend eventuele kantoor- of praktijkruimten, mag per bouwperceel voor de in lid 5.1 aangegeven doeleinden niet meer dan 70 m² bedragen;



- c. bijgebouwen met een kap mogen worden gerealiseerd met een goothoogte van maximaal 2.70 meter en een bouwhoogte van maximaal 5.00 meter of met een platdak, waarbij de bouwhoogte maximaal 3.00 meter mag zijn. Indien de bijgebouwen aansluitend aan het hoofdgebouw worden gerealiseerd, mag de goothoogte niet meer bedragen dan de hoogte van de eerste bouwlaag.

2. *Bouwwerken, geen gebouwen zijnde:*

De hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag maximaal 3.00 m bedragen, met uitzondering van erfafscheidingen die voor de voorgevelrooilijn maximaal 1.00 m hoog en achter de voorgevelrooilijn maximaal 2.00 m hoog mogen zijn. In afwijking hiervan mag bij hoekpercelen voor de voorgevelrooilijn de hoogte van de erfafscheiding aan één wegzijde ten hoogste 2.00 m bedragen mits deze ten minste 1.00 m achter de perceelsgrens wordt geplaatst.

5.3 Vrijstellingsbevoegdheid

1. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen voor de uitoefening van bedrijven, vallende onder de kleine economie, met dien verstande dat:
 - a. de oppervlakte van de gebouwen welke voor de bedrijfsuitoefening wordt gebruikt, niet meer dan 50% van de begane grond en maximaal 30% van het totale vloeroppervlak van de woning en bijgebouwen als zodanig mag worden gebruikt. De totale oppervlakte van de activiteit mag niet meer dan 25 m² bedragen;
 - b. er geen onevenredige hinder mag worden toegebracht aan de kwaliteit van het woonmilieu;
 - c. door de uitoefening van de activiteit het uiterlijk aanzien van de woning niet zodanig mag veranderen, dat de woning het karakter van een woning geheel of gedeeltelijk verliest. Dit houdt onder meer in dat geen grote reclame-uitingen aan of bij de woning geplaatst mogen worden;
 - d. het niet zodanig verkeersaantrekkende activiteiten betreft die de woonomgeving onevenredig belasten en ten gevolge waarvan extra verkeersmaatregelen, waaronder extra parkeerplaatsen noodzakelijk worden, tenzij op eigen terrein gezorgd kan worden voor voldoende parkeervoorzieningen of in de omgeving voldoende beschikbare parkeerplaatsen zijn;
 - e. degene die de bedoelde activiteiten uitvoert tevens op hetzelfde perceel woont;
 - f. detailhandel alleen als ondergeschikte activiteit is toegestaan en uitsluitend van goederen die verband houden met de activiteit waarvoor de vrijstelling is verleend;
 - g. activiteiten die op grond van het bepaalde in de Wet milieubeheer meldings- c.q. vergunningsplichtig zijn, in beginsel niet worden toegestaan, ten zij kan worden aangetoond dat er geen overlast voor de omgeving zal optreden, waarbij maximaal bedrijven uit categorie 2 van de Staat van bedrijfsactiviteiten of daarmee vergelijkbare bedrijven worden toegestaan.



2. Bij het verlenen van vrijstelling door Burgemeester en wethouders zoals omschreven in lid 5.3.1 wordt de procedure in acht genomen zoals vermeld in artikel 30 van deze voorschriften.

5.4 Gebruik van gronden

Het omzetten van een ten tijde van de vaststelling van dit plan bestaand gebruik, niet zijnde woondoeleinden of speelvoorzieningen, naar woondoeleinden en/of speelvoorzieningen is uitsluitend mogelijk nadat uit een bodemonderzoek is gebleken dat de bodem voor dit gebruik geschikt is.



Artikel 6: Bedrijfsdoeleinden B

6.1 Doeleindenomschrijving

- 6.1.1 De op de plankaart voor 'Bedrijfsdoeleinden B' aangewezen gronden zijn bestemd voor de uitoefening van bedrijfsactiviteiten in de:
1. administratieve sector;
 2. ambachtelijke en dienstverlenende sector;
 3. industriële sector en
 4. groothandelssector
 5. perifere detailhandel in de branche auto's,
- uitsluitend indien de bedrijfsactiviteiten in de genoemde sectoren voorkomen in de categorieën 1 en 2 van de Staat van bedrijfsactiviteiten, die als bijlage 1 is opgenomen bij deze voorschriften.
- Voorts zijn bedrijfsactiviteiten toegelaten die voorkomen in categorie 3 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten met een maximale afstandsmaat van 100 meter alleen toegelaten op gronden die als zodanig op de plankaart zijn aangegeven met de aanduiding '**c3**'.
- Verder zijn op gronden die als zodanig op de plankaart zijn aangegeven met de aanduiding '**c3a**' alleen bedrijfsactiviteiten toegestaan die voorkomen in categorie 3 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten met SBI-code 0124-4 "overig pluimvee" en een maximale afstandsmaat van 100 meter;

met daaraan ondergeschikt:

- a. verkeersvoorzieningen;
 - b. parkeervoorzieningen;
 - c. openbare nutsvoorzieningen;
 - d. groenvoorzieningen inclusief waterpartijen en –gangen;
- met de daarbij behorende gebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde en open terreinen.

Onder de bovenstaande bedrijven worden niet begrepen geluidhinderlijke inrichtingen, detailhandelsbedrijven en horecabedrijven.

- 6.1.2. Afhankelijk van de op de plankaart aangegeven aanduiding, zijn de gronden c.q. opstallen mede bestemd voor de volgende, afwijkende functies met de daarbij behorende voorzieningen:

adres	aanduiding	medebestemd voor
Bredeweg 83, 83a en 83b Broekhin Zuid 42a	w	wonen, niet zijnde wonen in dienstwoningen
Zuidhoven	mo	muziekonderwijs

- 6.1.3. Deze medebestemming geldt tot het tijdstip waarop de afwijkende functie is vervangen door een functie die past binnen de doeleindenomschrijving als



bedoeld in lid 6.1 danwel gronden en/of opstallen gedurende twee jaar niet meer voor de afwijkende functie zijn gebruikt.

6.2 Bouwvoorschriften

Op de als 'Bedrijfsdoeleinden B' bestemde gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de in lid 6.1 genoemde bestemmingen worden gebouwd. Hierbij gelden de volgende voorwaarden.

1. Gebouwen

- a. binnen deze bestemming is geen nieuwbouw toegestaan behoudens vervangende nieuwbouw en het bepaalde in lid 6.2.1.b., c en d. en lid 6.2.2;
- b. uitsluitend ter plaatse van de op de plankaart als zodanig met '**dw**' aangegeven differentiatievlakken dienstwoning is nieuwbouw van dienstwoningen toegestaan;
- c. uitsluitend ter plaatse van het op de plankaart als zodanig met '**bb**' aangegeven differentiatievlak bedrijfsbebouwing is nieuwbouw van bedrijven toegestaan;
- e. ten behoeve van de uitbreiding van hoofdgebouwen, waarin de onder lid 6.1 genoemde bedrijfsactiviteiten worden uitgeoefend, mag worden gebouwd, mits door de uitbreiding het bestaande bebouwd oppervlak van het hoofdgebouw ten tijde van de ter inzagelegging van het ontwerpplan met niet méér dan 50% van dezelfde functie wordt vergroot;
- f. de maximale bouwhoogte van gebouwen is op de plankaart per aaneengesloten gronden aangegeven, met dien verstande dat bij het ontbreken daarvan, deze moet zijn afgestemd op die van de belendingen;
- g. het maximale bebouwingspercentage bedraagt 80 per bouwperceel tenzij op de plankaart anders is aangegeven;
- h. de afstand van de gebouwen tot de zijdelingse perceelsgrenzen dient ten minste 3.00 m te bedragen.

2. Bijgebouwen

Bij ieder hoofdgebouw binnen deze bestemming mogen op het bijbehorende erf, zijnde de gronden gelegen achter de voorgevelrooilijn, bijgebouwen worden gebouwd met dien verstande dat:

- d. de bijgebouwen tenminste 3.00 meter achter het verlengde van de voorgevels van het hoofdgebouw worden geplaatst, tenzij het een aan de wegzijde gelegen open stallingruimte voor personenauto's betreft;
- e. het totale grondoppervlak van de bijgebouwen, daaronder niet meegerekend eventuele kantoor- of praktijkruimten, mag per bouwperceel voor de in lid 6.1 aangegeven doeleinden niet meer dan 70 m² bedragen. Het bepaalde in lid 6.2.1.e. is hier van overeenkomstige toepassing.
- f. bijgebouwen met een kap met een dakhelling van maximaal 45^o mogen worden gerealiseerd met een goothoogte van 2.70 meter en een bouwhoogte van maximaal



5.00 meter of met een platdak, waarbij de bouwhoogte maximaal 3.00 meter mag zijn. Indien de bijgebouwen aansluitend aan het hoofdgebouw worden gerealiseerd, mag de goothoogte niet meer bedragen dan de hoogte van de eerste bouwlaag.

3. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

- a. De hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag maximaal 3.00 m bedragen, met uitzondering van:
 - 1. erfafscheidingen die voor de voorgevelrooilijn maximaal 1.00 m hoog en achter de voorgevelrooilijn maximaal 2.00 m hoog mogen zijn;
 - 2. erfafscheidingen bij hoekpercelen waarvan, in afwijking van het bepaalde in lid 6.3.a.1, voor de voorgevelrooilijn de hoogte aan één wegzijde ten hoogste 2.00 m mag bedragen mits deze ten minste 1.00 m achter de perceelsgrens wordt geplaatst;
 - 3. erfafscheidingen bij gebouwen of terreinen ten dienste van het Ministerie van Defensie, waarvan de hoogte maximaal 6 meter mag bedragen.

6.3 Wijzigingsbevoegdheid

- 6.3.1. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om de bestemming "Bedrijfsdoeleinden", voor zover de gronden op de plankaart zijn begrensd door de lijn "wijzigingsbevoegdheid", te wijzigen in de bestemming "Woongebouw WGB" ten behoeve van de bouw van een woongebouw, waarbij maximaal 30 appartementen mogen worden gebouwd. Voor het te bouwen woongebouw geldt een maximale hoogte van 15 meter.
Hemelwater afkomstig van schoon oppervlak wordt voor zover mogelijk geïnfiltreerd in de bodem dan wel rechtstreeks aangesloten op het oppervlaktewater.
Het streven is om ten minste 60% van het verhard oppervlak niet aan te sluiten op de riolering. Voordat Burgemeester en Wethouders het plan kunnen wijzigen, dient in ieder geval inzicht verkregen te worden in de bodemkwaliteit, eventuele archeologische waarden, luchtkwaliteit, externe veiligheid, geluid en eventueel voorkomende beschermde soorten. Het wijzigingsplan zal niet worden vastgesteld voordat eventueel noodzakelijke hogere grenswaarden geluid of andere ontheffingen zijn verleend alsmede nadat ten aanzien van de watertoets een positief advies is uitgebracht en de nieuw te bouwen woningen (kwalitatief en kwantitatief) met de regio zijn afgestemd.
- 6.3.2. Bij het toepassen van de in lid 7.3.1 en 7.3.2 bedoelde wijziging dient het onderstaande in acht te worden genomen:
 - a. De belangen van derden mogen niet onevenredig worden geschaad;
 - b. Er mogen geen onevenredig nadelig gevolgen voor het woonmilieu ontstaan of kunnen ontstaan;
 - c. De verkeersveiligheid mag niet onevenredig worden belemmerd;
 - d. Er mag geen onevenredige inbreuk op de open en/of groene structuur ontstaan.
 - e. Er dient voldaan te worden aan de parkeernormen zoals opgenomen in de parkeernota.



- 6.3.3. Bij het wijzigen van het plan wordt de procedure in acht genomen zoals vermeld in artikel 30 van deze voorschriften.

6.4 Vrijstellingsbevoegdheid

- 6.4.1. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid 6.1 voor de uitoefening van bedrijfsactiviteiten vallend onder een hogere milieucategorie volgens de Staat van Bedrijfsactiviteiten die als bijlage is opgenomen in deze voorschriften, dan ter plaatse is toegestaan, indien deze naar hun aard en invloed op de directe omgeving kunnen worden gelijk gesteld met een ter plaatse toegelaten milieucategorie bedrijfsactiviteiten.
- 6.4.2. Bij het verlenen van de onder lid 6.4.1 bedoelde vrijstelling dient het onderstaande in acht te worden genomen:
- a. de belangen van derden mogen niet onevenredig worden geschaad;
 - b. er mogen geen onevenredig nadelige gevolgen voor het woonmilieu ontstaan of kunnen ontstaan;
 - c. de verkeersveiligheid mag niet onevenredig worden belemmerd;
 - d. er mag geen onevenredige inbreuk op de open en/of groene structuur ontstaan.
- 6.4.3. Bij het verlenen van vrijstelling door Burgemeester en wethouders zoals omschreven in lid 6.4.1 wordt de procedure in acht genomen zoals vermeld in artikel 30 van deze voorschriften.



Artikel 7: Maatschappelijke doeleinden M

7.1 Doeleindenomschrijving

- 7.1.1 De op de plankaart als 'Maatschappelijke doeleinden M' aangegeven gronden zijn bestemd voor maatschappelijke doeleinden;

met daaraan ondergeschikt:

- a. verkeersvoorzieningen;
 - b. openbare nutsvoorzieningen;
 - c. parkeervoorzieningen;
 - d. groenvoorzieningen, inclusief waterpartijen en -gangen,
- met de daarbij behorende gebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde en open terreinen.

- 7.1.2 Afhankelijk van de op de plankaart aangegeven aanduiding, zijn de gronden c.q. opstellen mede bestemd voor de volgende, afwijkende functie met de daarbij behorende voorzieningen:

adres	aanduiding	medebestemd voor
Wilhelminalaan 38	w	wonen

7.2 Bouwvoorschriften

Op de als 'Maatschappelijke doeleinden M' bestemde gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de in lid 7.1 genoemde bestemmingen worden gebouwd. Hierbij gelden de volgende voorwaarden.

1. Gebouwen

- a. binnen deze bestemming is geen nieuwbouw toegestaan behoudens vervangende nieuwbouw, het bepaalde in lid 7.2.1.b, lid 7.2.2 en het bepaalde in lid 7.3;
- b. ten behoeve van de uitbreiding van hoofdgebouwen mag worden gebouwd, mits door de uitbreiding het bestaande bebouwd oppervlak van het hoofdgebouw ten tijde van de ter inzagelegging van het ontwerpplan met niet méér dan 50% van dezelfde functie wordt vergroot;
- c. de gevels van gebouwen moeten in of achter de voorgevelrooilijn worden geplaatst;
- d. de maximale goothoogte en bouwhoogte van hoofdgebouwen zijn op de plankaart per aaneengesloten gronden aangegeven, met dien verstande dat bij het ontbreken daarvan, deze moeten zijn afgestemd op die van de belendingen;
- e. het maximale bebouwingspercentage bedraagt 80 per bouwperceel tenzij op de plankaart anders is aangegeven;
- f. voor wat betreft parkeren is artikel 3 van deze gebruiksvoorschriften van toepassing.



2. Bijgebouwen

Bij ieder hoofdgebouw binnen deze bestemming mogen op het bijbehorende erf, zijnde de gronden gelegen achter de voorgevelrooilijn, bijgebouwen worden gebouwd met dien verstande dat:

- g. de bijgebouwen tenminste 3.00 meter achter het verlengde van de voorgevels van het hoofdgebouw worden geplaatst, tenzij het een aan de wegzijde gelegen open stallingruimte voor personenauto's betreft;
- h. het totale grondoppervlak van de bijgebouwen, daaronder niet meegerekend
- i. eventuele kantoor- of praktijkruimten, mag per bouwperceel voor de in lid 7.1 aangegeven doeleinden niet meer dan 70 m² bedragen. Het bepaalde in lid 7.2.1.e. is hier van overeenkomstige toepassing.
- j. bijgebouwen met een kap met een dakhelling van maximaal 45^o mogen worden gerealiseerd met een goothoogte van 2.70 meter en een bouwhoogte van maximaal 5.00 meter of met een platdak, waarbij de bouwhoogte maximaal 3.00 meter mag zijn. Indien de bijgebouwen aansluitend aan het hoofdgebouw worden gerealiseerd, mag de goothoogte niet meer bedragen dan de hoogte van de eerste bouwlaag.

2. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

De hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag maximaal 3.00 m bedragen, met uitzondering van erfafscheidingen die voor de voorgevelrooilijn maximaal 1.00 m hoog en achter de voorgevelrooilijn maximaal 2.00 m hoog mogen zijn. In afwijking hiervan mag bij hoekpercelen voor de voorgevelrooilijn de hoogte van de erfafscheiding aan één wegzijde ten hoogste 2.00 m bedragen mits deze ten minste 1.00 m achter de perceelsgrens wordt geplaatst.



Artikel 8: Gemengde doeleinden GDI

8.1 Doeleindenomschrijving

8.1.1. De op de plankaart als 'Gemengde doeleinden GDI' aangegeven gronden zijn bestemd voor:

1. woondoeleinden;
 2. aan huis verbonden beroepen;
 3. detailhandelsdoeleinden;
 4. dienstverlening;
 5. kantoordoeleinden;
 6. bedrijfsdoeleinden voor zover opgenomen in de Staat van Bedrijfsactiviteiten onder de categorie 1 en 2 die als bijlage 1 is opgenomen bij deze voorschriften en bedrijfsactiviteiten die niet vermeld zijn in de Staat van Bedrijfsactiviteiten maar naar hun aard en invloed op de directe omgeving gelijk te stellen zijn met de ter plaatse toegelaten bedrijfsactiviteiten;
 7. maatschappelijke doeleinden;
- met daaraan ondergeschikt:
- a. verkeersvoorzieningen;
 - b. parkeervoorzieningen;
 - c. openbare nutsvoorzieningen;
 - d. groenvoorzieningen.

8.1.2. Afhankelijk van de op de plankaart aangegeven aanduiding, zijn de gronden c.q. opstallen mede bestemd voor de volgende, afwijkende functies met de daarbij behorende voorzieningen:

adres	aanduiding	medebestemd voor
Raadhuisstraat 16	a	Autostalling
Schepen van der Protenstraat 16	h	horecadoeleinden

8.1.3. Deze medebestemming geldt tot het tijdstip waarop de afwijkende functie is vervangen door een functie die past binnen de doeleindenomschrijving als bedoeld in lid 8.1 danwel gronden en/of opstallen gedurende twee jaar niet meer voor de afwijkende functie zijn gebruikt.

8.2 Bouwvoorschriften

Op de als 'Gemengde doeleinden GDI' bestemde gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de in lid 8.1. genoemde bestemming worden gebouwd. Hierbij gelden de volgende voorwaarden.



1. Gebouwen

- a. binnen deze bestemming is geen nieuwbouw toegestaan behoudens vervangende nieuwbouw en het bepaalde in lid 8.2.1.b.;
- b. ten behoeve van de uitbreiding van hoofdgebouwen mag worden gebouwd, mits door de uitbreiding het bestaande bebouwd oppervlak van het hoofdgebouw ten tijde van de ter inzagelegging van het ontwerpplan met niet méér dan 30% van dezelfde functie wordt vergroot;
- c. andere functies dan wonen zijn in de bestemming 'Gemengde doeleinden GDI' uitsluitend op de begane grond toegestaan;
- d. de voorgevel van het hoofdgebouw dient te zijn afgestemd op die van de belendingen binnen deze bestemming;
- e. de maximale goot- en bouwhoogte van gebouwen is op de plankaart per aaneengesloten gronden van het bebouwingsvlak aangegeven, met dien verstande dat bij het ontbreken daarvan, deze moeten zijn afgestemd op die van de belendingen;
- f. per bouwperceel voor de functie wonen tot 200 m² moet tenminste 30% onbebouwd en onoverdekt blijven;
- g. per bouwperceel voor de functie wonen tussen 200 m² en 400 m² moet tenminste 40% onbebouwd en onoverdekt blijven;
- h. per bouwperceel voor de functie wonen tussen 400 m² en 600 m² moet tenminste 50% onbebouwd en onoverdekt blijven;
- i. per bouwperceel voor de functie wonen groter dan 600 m² moet tenminste 60% onbebouwd en onoverdekt blijven;
- j. per bouwperceel voor de functies detailhandel, dienstverlening, kantoren, bedrijven en horeca als bedoeld in lid 8.1, bedraagt het maximale bebouwingspercentage 80, tenzij op de plankaart anders is aangegeven.

2. Bijgebouwen

Bij ieder hoofdgebouw binnen deze bestemming mogen op het bijbehorende erf, zijnde de gronden gelegen achter de voorgevelrooilijn, bijgebouwen worden gebouwd met dien verstande dat:

- k. de bijgebouwen tenminste 3.00 meter achter het verlengde van de voorgevels van het hoofdgebouw worden geplaatst, tenzij het een aan de wegzijde gelegen open stallingruimte voor personenauto's betreft;
- l. het totale grondoppervlak van de bijgebouwen, daaronder niet meegerekend eventuele kantoor- of praktijkruimten, mag per bouwperceel voor de in lid 8.1 aangegeven doeleinden niet meer dan 70 m² bedragen. Het bepaalde in lid 8.2.f tot en met j. is hier van overeenkomstige toepassing.
- m. bijgebouwen met een kap met een dakhelling van maximaal 45⁰ mogen worden gerealiseerd met een goothoogte van 2.70 meter en een bouwhoogte van maximaal 5.00 meter of met een platdak, waarbij de bouwhoogte maximaal 3.00 meter mag zijn. Indien de bijgebouwen aansluitend aan het hoofdgebouw worden gerealiseerd, mag de goothoogte niet meer bedragen dan de hoogte van de eerste bouwlaag.



a. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

De hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag maximaal 3.00 m bedragen, met uitzondering van erfafscheidingen die voor de voorgevelrooilijn maximaal 1.00 m hoog en achter de voorgevelrooilijn maximaal 2.00 m hoog mogen zijn. In afwijking hiervan mag bij hoekpercelen voor de voorgevelrooilijn de hoogte van de erfafscheiding aan één wegzijde ten hoogste 2.00 m bedragen mits deze ten minste 1.00 m achter de perceelsgrens wordt geplaatst.

8.3 Vrijstellingsbevoegdheid

1. burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid 8.1 voor de uitoefening van bedrijfsactiviteiten vallend onder een hogere categorie volgens de Staat van Bedrijfsactiviteiten die als bijlage is opgenomen in deze voorschriften dan ter plaatse is toegestaan, indien deze naar hun aard en invloed op de directe omgeving kunnen worden gelijk gesteld met een ter plaatse toegelaten milieucategorie bedrijfsactiviteiten;
2. burgemeester en wethouders zijn eveneens bevoegd vrijstelling te verlenen ten behoeve van het omzetten van een bestaand gebruik, niet zijnde wonen, naar wonen nadat uit bodemonderzoek is gebleken dat de bodem geschikt is voor dat gebruik;
3. bij het verlenen van vrijstelling van het plan als bedoeld in lid 8.3.1 en 8.3.2 wordt de procedure in acht genomen zoals vermeld in artikel 30 van deze voorschriften.



Artikel 8A: Gemengde doeleinden GDII

8A.1 Doeleindenomschrijving

De op de plankaart als 'Gemengde doeleinden GDII' aangegeven gronden zijn bestemd voor bedrijfsuitoefening in de:

8. administratieve sector;
9. ambachtelijke- en dienstverlenende sector;
10. industriële sector;
11. groothandelssector, uitsluitend indien de bedrijfsactiviteiten in de genoemde sectoren voorkomen onder de categorieën 1 en 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten die als bijlage 1 is opgenomen bij deze voorschriften en bedrijfsactiviteiten die niet vermeld zijn in de Staat van Bedrijfsactiviteiten maar naar hun aard en invloed op de directe omgeving gelijk te stellen zijn met de ter plaatse toegelaten bedrijfsactiviteiten;
12. maatschappelijke doeleinden;

met daaraan ondergeschikt:

- a. verkeersvoorzieningen;
- b. parkeervoorzieningen;
- c. openbare nutsvoorzieningen;
- d. groenvoorzieningen.

8A.2 Bouwvoorschriften

Op de als 'Gemengde doeleinden GDII' bestemde gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de in lid 8A.1. genoemde bestemmingen worden gebouwd. Hierbij gelden de volgende voorwaarden.

2. Gebouwen

- a. binnen deze bestemming is geen nieuwbouw toegestaan behoudens vervangende nieuwbouw en het bepaalde in lid 8A.2.1.b.;
- b. ten behoeve van de uitbreiding van hoofdgebouwen mag worden gebouwd, mits door de uitbreiding het bestaande bebouwd oppervlak van het hoofdgebouw ten tijde van de ter inzagelegging van het ontwerpplan met niet méér dan 50% van dezelfde functie wordt vergroot;
- c. de voorgevel van het hoofdgebouw dient te zijn afgestemd op die van de belendingen binnen deze bestemming;
- d. de maximale goot- en bouwhoogte van gebouwen is op de plankaart per aaneengesloten gronden van het bebouwingsvlak aangegeven, met dien verstande dat bij het ontbreken daarvan, deze moeten zijn afgestemd op die van de belendingen;
- e. het maximale bebouwingspercentage bedraagt 80 per bouwperceel, tenzij op de plankaart anders is aangegeven.



2. Bijgebouwen

Bij ieder hoofdgebouw binnen deze bestemming mogen op het bijbehorende erf, zijnde de gronden gelegen achter de voorgevelrooilijn, bijgebouwen worden gebouwd met dien verstande dat:

- n. de bijgebouwen tenminste 3.00 meter achter het verlengde van de voorgevels van het hoofdgebouw worden geplaatst, tenzij het een aan de wegzijde gelegen open stallingruimte voor personenauto's betreft;
- o. het totale grondoppervlak van de bijgebouwen, daaronder niet meegerekend eventuele kantoor- of praktijkruimten, mag per bouwperceel voor de in lid 9.1 aangegeven doeleinden niet meer dan 70 m² bedragen;
- p. bijgebouwen met een kap met een dakhelling van maximaal 45° mogen worden gerealiseerd met een goothoogte van 2.70 meter en een bouwhoogte van maximaal 5.00 meter of met een platdak, waarbij de bouwhoogte maximaal 3.00 meter mag zijn. Indien de bijgebouwen aansluitend aan het hoofdgebouw worden gerealiseerd, mag de goothoogte niet meer bedragen dan de hoogte van de eerste bouwlaag.

a. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

De hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag maximaal 3.00 m bedragen, met uitzondering van erfafscheidingen die voor de voorgevelrooilijn maximaal 1.00 m hoog en achter de voorgevelrooilijn maximaal 2.00 m hoog mogen zijn. In afwijking hiervan mag bij hoekpercelen voor de voorgevelrooilijn de hoogte van de erfafscheiding aan één wegzijde ten hoogste 2.00 m bedragen mits deze ten minste 1.00 m achter de perceelsgrens wordt geplaatst.

8A.3 Vrijstellingsbevoegdheid

- 1. burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid 8A.1 voor de uitoefening van bedrijfsactiviteiten vallend onder een hogere categorie volgens de Staat van Bedrijfsactiviteiten die als bijlage is opgenomen in deze voorschriften dan ter plaatse is toegestaan, indien deze naar hun aard en invloed op de directe omgeving kunnen worden gelijk gesteld met een ter plaatse toegelaten milieucategorie bedrijfsactiviteiten;
- 2. bij het verlenen van de onder lid 8A.3.1 bedoelde vrijstelling dient het onderstaande in acht te worden genomen:
 - e. de belangen van derden mogen niet onevenredig worden geschaad;
 - f. er mogen geen onevenredig nadelige gevolgen voor het woonmilieu ontstaan of kunnen ontstaan;
 - g. de verkeersveiligheid mag niet onevenredig worden belemmerd;
 - h. er mag geen onevenredige inbreuk op de open en/of groene structuur ontstaan;
- 3. bij het verlenen van vrijstelling van het plan wordt de procedure in acht genomen zoals vermeld in artikel 30 van deze voorschriften.



Artikel 9: Detailhandel DH

9.1 Doeleindenomschrijving

- 9.1.1. De op de plankaart als 'Detailhandel DH' aangegeven gronden zijn bestemd voor detailhandelsdoeleinden;

met daaraan ondergeschikt:

- a. verkeersvoorzieningen;
 - b. openbare nutsvoorzieningen;
 - c. parkeervoorzieningen;
 - d. groenvoorzieningen, inclusief waterpartijen en -gangen,
- met de daarbij behorende gebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde en open terreinen.

- 9.1.2. Afhankelijk van de op de plankaart aangegeven aanduiding, zijn de gronden c.q. opstallen mede bestemd voor de volgende, afwijkende functies met de daarbij behorende voorzieningen:

adres	aanduiding	medebestemd voor
Iepenlaan 1a	w	Wonen
Kerkenveldlaan 14		
Raadhuisstraat 37a, 39 en 39a		
Schepen van der Portenstraat 14		

- 9.1.3. Deze medebestemming geldt tot het tijdstip waarop de afwijkende functie is vervangen door een functie die past binnen de doeleindenomschrijving als bedoeld in lid 9.1 danwel gronden en/of opstallen gedurende twee jaar niet meer voor de afwijkende functie zijn gebruikt.

9.2 Bouwvoorschriften

Op de als 'Detailhandel DH' bestemde gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de in lid 9.1 genoemde bestemmingen worden gebouwd. Hierbij gelden de volgende voorwaarden.

1. Gebouwen

- a. binnen deze bestemming is geen nieuwbouw toegestaan behoudens vervangende nieuwbouw en het bepaalde in lid 9.2.1.b. en lid 9.2.2;



- b. ten behoeve van de uitbreiding van hoofdgebouwen mag worden gebouwd, mits door de uitbreiding het bestaande bebouwd oppervlak van het hoofdgebouw ten tijde van de ter inzagelegging van het ontwerpplan met niet méér dan 25% van dezelfde functie wordt vergroot;
- c. de oppervlakte ten behoeve van detailhandelsdoeleinden mag per vestiging niet meer dan 200 m² bedragen;
- d. de gevels van gebouwen moeten in of achter de voorgevelrooilijn worden geplaatst;
- e. de maximale goothoogte en bouwhoogte van hoofdgebouwen zijn op de plankaart per aaneengesloten gronden aangegeven, met dien verstande dat bij het ontbreken daarvan, deze moeten zijn afgestemd op die van de belendingen;
- f. het maximale bebouwingspercentage bedraagt 80 per bouwperceel, tenzij anders op de plankaart is aangegeven;

2. Bijgebouwen

Bij ieder hoofdgebouw binnen deze bestemming mogen op het bijbehorende erf, zijnde de gronden gelegen achter de voorgevelrooilijn, bijgebouwen worden gebouwd met dien verstande dat:

- q. de bijgebouwen tenminste 3.00 meter achter het verlengde van de voorgevels van het hoofdgebouw worden geplaatst, tenzij het een aan de wegzijde gelegen open stallingruimte voor personenauto's betreft;
- r. het totale grondoppervlak van de bijgebouwen, daaronder niet meegerekend eventuele kantoor- of praktijkruimten, mag per bouwperceel voor de in lid 10.1 aangegeven doeleinden niet meer dan 70 m² bedragen. Het bepaalde in lid 9.2.1.e. is hier van overeenkomstige toepassing.
- s. bijgebouwen met een kap met een dakhelling van maximaal 45° mogen worden gerealiseerd met een goothoogte van 2.70 meter en een bouwhoogte van maximaal 5.00 meter of met een platdak, waarbij de bouwhoogte maximaal 3.00 meter mag zijn. Indien de bijgebouwen aansluitend aan het hoofdgebouw worden gerealiseerd, mag de goothoogte niet meer bedragen dan de hoogte van de eerste bouwlaag.

3. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

De hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag maximaal 3.00 m bedragen, met uitzondering van erfafscheidingen die voor de voorgevelrooilijn maximaal 1.00 m hoog en achter de voorgevelrooilijn maximaal 2.00 m hoog mogen zijn. In afwijking hiervan mag bij hoekpercelen voor de voorgevelrooilijn de hoogte van de erfafscheiding aan één wegzijde ten hoogste 2.00 m bedragen mits deze ten minste 1.00 m achter de perceelsgrens wordt geplaatst

9.3 Wijzigingsbevoegdheid

- 1. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om de bestemming Detailhandel DH te wijzigen in:
 - a. de bestemming Woondoeleinden W zoals vastgelegd in artikel 4 van deze voorschriften of
 - b. de bestemming Woongebouw WGB zoals vastgelegd in artikel 5 van deze voorschriften of



- c. de bestemming Dienstverlening DV zoals vastgelegd in artikel 17 van deze voorschriften,
een en ander voor zover het betreft de gronden die op de plankaart zijn begrensd door de lijn 'wijzigingsbevoegdheid'. De op de plankaart aangeduide maximale goothoogte hoeft daarbij niet in acht genomen te worden.
- 2. Bij het toepassen van de wijzigingsbevoegdheid als bedoeld in lid 9.3.1 wordt de procedure in acht genomen zoals vermeld in artikel 30 van deze voorschriften.

9.4 Gebruik van gronden

Het omzetten van een ten tijde van de vaststelling van dit plan bestaand gebruik, niet zijnde woondoeleinden, naar woondoeleinden is uitsluitend mogelijk nadat uit een bodemonderzoek is gebleken dat de bodem voor dit gebruik geschikt is.



Artikel 10: Horeca H

10.1 Doeleindenomschrijving

De op de plankaart als 'Horeca H' aangegeven gronden zijn bestemd voor horeca doeleinden;

met daaraan ondergeschikt:

- a. wonen;
 - b. parkeervoorzieningen;
 - c. openbare nutsvoorzieningen
 - d. groenvoorzieningen, inclusief waterpartijen en -gangen,
- met de daarbij behorende gebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde en open terreinen.

10.2 Bouwvoorschriften

Op de als 'Horeca H' bestemde gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de in lid 10.1 genoemde bestemmingen worden gebouwd. Hierbij gelden de volgende voorwaarden.

1. Gebouwen

- a. binnen deze bestemming is geen nieuwbouw toegestaan behoudens vervangende nieuwbouw en het bepaalde in lid 10.2.1.b en lid 10.2.2;
- b. ten behoeve van de uitbreiding van hoofdgebouwen mag worden gebouwd, mits door de uitbreiding het bestaande bebouwd oppervlak van het hoofdgebouw ten tijde van de ter inzagelegging van het ontwerpplan met niet méér dan 25% van dezelfde functie wordt vergroot;
- c. de gevels van gebouwen moeten in of achter de voorgevelrooilijn worden geplaatst;
- d. de maximale goothoogte en bouwhoogte van hoofdgebouwen zijn op de plankaart per aaneengesloten gronden aangegeven, met dien verstande dat bij het ontbreken daarvan, deze moeten zijn afgestemd op die van de belendingen;
- e. het maximale bebouwingspercentage bedraagt 80 per bouwperceel tenzij op de plankaart anders is aangegeven.

2. Bijgebouwen

Bij ieder hoofdgebouw binnen deze bestemming mogen op het bijbehorende erf, zijnde de gronden gelegen achter de voorgevelrooilijn, bijgebouwen worden gebouwd met dien verstande dat:

- t. de bijgebouwen tenminste 3.00 meter achter het verlengde van de voorgevels van het hoofdgebouw worden geplaatst, tenzij het een aan de wegzijde gelegen open stallingruimte voor personenauto's betreft;



- u. het totale grondoppervlak van de bijgebouwen, daaronder niet meegerekend eventuele kantoor- of praktijkruimten, mag per bouwperceel voor de in lid 10.1 aangegeven doeleinden niet meer dan 70 m² bedragen. Het bepaalde in lid 10.2.1.e. is hier van overeenkomstige toepassing;
- v. bijgebouwen met een kap met een dakhelling van maximaal 45° mogen worden gerealiseerd met een goothoogte van 2.70 meter en een bouwhoogte van maximaal 5.00 meter of met een platdak, waarbij de bouwhoogte maximaal 3.00 meter mag zijn. Indien de bijgebouwen aansluitend aan het hoofdgebouw worden gerealiseerd, mag de goothoogte niet meer bedragen dan de hoogte van de eerste bouwlaag.

3. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

De hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag maximaal 3.00 m bedragen, met uitzondering van erfafscheidingen die voor de voorgevelrooilijn maximaal 1.00 m hoog en achter de voorgevelrooilijn maximaal 2.00 m hoog mogen zijn. In afwijking hiervan mag bij hoekpercelen voor de voorgevelrooilijn de hoogte van de erfafscheiding aan één wegzijde ten hoogste 2.00 m bedragen mits deze ten minste 1.00 m achter de perceelsgrens wordt geplaatst.



Artikel 11: Agrarische doeleinden A

11.1 Doeleindenomschrijving

- 11.1.1. De op de plankaart als 'Agrarische doeleinden A' aangegeven gronden zijn bestemd voor de uitoefening van een agrarisch bedrijf met een in hoofdzaak grondgebonden agrarische bedrijfsvoering;

met daaraan ondergeschikt:

1. openbare nutsvoorzieningen;
2. infrastructurele voorzieningen;
3. waterhuishoudkundige voorzieningen;
4. sloten, beken en daarmee gelijk te stellen waterlopen,

met de daarbij behorende:

- a. bedrijfsgebouwen, indien en voorzover de gronden op de plankaart zijn voorzien van de aanduiding 'bouwperceel';
- b. bedrijfswoning ten behoeve van de agrarische bedrijfsvoering;
- c. aan- en uitbouwen en bijgebouwen bij de bedrijfswoning;
- d. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

- 11.1.2. Afhankelijk van de op de plankaart aangegeven aanduiding, zijn de gronden c.q. opstallen mede bestemd voor de volgende, afwijkende functies met de daarbij behorende voorzieningen:

adres	Aanduiding	medebestemd voor
Elmpteweg 51	dh	detailhandel met een maximale verkoopvloeroppervlakte van 200 m ²
St. Wirosingel	am	antennemast met een maximale hoogte van 35 meter

- 11.1.3. Deze medebestemming geldt tot het tijdstip waarop de afwijkende functie is vervangen door een functie die past binnen de doeleindenomschrijving als bedoeld in lid 11.1 danwel gronden en/of opstallen gedurende twee jaar niet meer voor de afwijkende functie zijn gebruikt.

11.2 Bouwvoorschriften

Op de als 'Agrarische doeleinden A' bestemde gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de in lid 11.1 genoemde bestemmingen worden gebouwd. Hierbij gelden de volgende voorwaarden:



1. Gebouwen

- a. binnen deze bestemming is geen nieuwbouw toegestaan behoudens vervangende nieuwbouw en het bepaalde in lid 11.2.1.b;
- b. ten behoeve van de uitbreiding van hoofdgebouwen mag worden gebouwd, mits door de uitbreiding het bestaande bebouwd oppervlak van het hoofdgebouw ten tijde van de ter inzagelegging van het ontwerpplan met niet méér dan 30% van dezelfde functie wordt vergroot;
- c. de maximale goothoogte respectievelijk bouwhoogte van gebouwen is op de plankaart per aaneengesloten gronden aangegeven, met dien verstande dat bij het ontbreken daarvan, deze moeten zijn afgestemd op die van de belendingen;
- d. de gebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd op de gronden die op de plankaart zijn voorzien van de aanduiding 'bouwvlak';
- e. het maximale bebouwingspercentage is op de plankaart per bouwvlak aangegeven. Indien geen percentage is aangegeven mag het bouwvlak geheel worden bebouwd;
- f. per gebied, dat op de plankaart is voorzien van de aanduiding 'bouwvlak' mogen uitsluitend gebouwen ten behoeve van één agrarisch bedrijf worden gebouwd;
- g. per gebied, dat op de plankaart is voorzien van de aanduiding 'bouwvlak' is maximaal één bedrijfswoning toegestaan;
- h. er mogen geen kassen worden gebouwd.

2. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

- a. silo's zijn niet toegestaan buiten het bouwvlak;
- b. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag binnen het bouwvlak niet meer dan 3.00 m bedragen;
- c. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag buiten het bouwvlak niet meer dan 1.00 m bedragen.



Artikel 12: Sportdoeleinden S

12.1 Doeleindenomschrijving

De op de plankaart als 'Sportdoeleinden S' aangegeven gronden zijn bestemd voor sportieve- en leisure-activiteiten met daarbij behorende voorzieningen zoals sporthallen, sportterreinen, kantines en kleedlokalen,

met daaraan ondergeschikt:

- e. parkeervoorzieningen;
 - f. openbare nutsvoorzieningen;
 - g. groenvoorzieningen, inclusief waterpartijen en -gangen,
- met de daarbij behorende gebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde en open terreinen.

12.2 Bouwvoorschriften

Op de als 'Sportdoeleinden S' bestemde gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de in lid 12.1 genoemde bestemmingen worden gebouwd. Hierbij gelden de volgende voorwaarden.

1. Gebouwen

- f. binnen deze bestemming is geen nieuwbouw toegestaan behoudens vervangende nieuwbouw en het bepaalde in lid 12.2.1.b en lid 12.2.2;
- g. ten behoeve van de uitbreiding van hoofdgebouwen mag worden gebouwd, mits door de uitbreiding het bestaande bebouwd oppervlak van het hoofdgebouw ten tijde van de ter inzagelegging van het ontwerpplan met niet méér dan 25% van dezelfde functie wordt vergroot;
- h. de gevels van gebouwen moeten in of achter de voorgevelrooilijn worden geplaatst;
- i. de maximale goothoogte en bouwhoogte van hoofdgebouwen zijn op de plankaart per aaneengesloten gronden aangegeven, met dien verstande dat bij het ontbreken daarvan, deze moeten zijn afgestemd op die van de belendingen;
- j. het maximale bebouwingspercentage bedraagt 80 per bouwperceel tenzij op de plankaart anders is aangegeven.

2. Bijgebouwen

Bij ieder hoofdgebouw binnen deze bestemming mogen op het bijbehorende erf, zijnde de gronden gelegen achter de voorgevelrooilijn, bijgebouwen worden gebouwd met dien verstande dat:

- w. de bijgebouwen tenminste 3.00 meter achter het verlengde van de voorgevels van het hoofdgebouw worden geplaatst, tenzij het een aan de wegzijde gelegen open stallingruimte voor personenauto's betreft;



- x. het totale grondoppervlak van de bijgebouwen, daaronder niet meegerekend eventuele kantoor- of praktijkruimten, mag per bouwperceel voor de in lid 12.1 aangegeven doeleinden niet meer dan 70 m² bedragen. Het bepaalde in lid 12.2.1.e. is hier van overeenkomstige toepassing;
- y. bijgebouwen met een kap met een dakhelling van maximaal 45^o mogen worden gerealiseerd met een goothoogte van 2.70 meter en een bouwhoogte van maximaal 5.00 meter of met een platdak, waarbij de bouwhoogte maximaal 3.00 meter mag zijn. Indien de bijgebouwen aansluitend aan het hoofdgebouw worden gerealiseerd, mag de goothoogte niet meer bedragen dan de hoogte van de eerste bouwlaag.

4. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

De hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag maximaal 3.00 m bedragen, met uitzondering van erfafscheidingen die voor de voorgevelrooilijn maximaal 1.00 m hoog en achter de voorgevelrooilijn maximaal 2.00 m hoog mogen zijn. In afwijking hiervan mag bij hoekpercelen voor de voorgevelrooilijn de hoogte van de erfafscheiding aan één wegzijde ten hoogste 2.00 m bedragen mits deze ten minste 1.00 m achter de perceelsgrens wordt geplaatst.

12.3 Nadere bepaling

Horecadoeleinden als zelfstandige functie zijn niet toegestaan. Zij zijn uitsluitend toegestaan indien deze verband houden met de ter plaatse gevestigde sportieve- of leisure-activiteiten en zij dienen qua aard en omvang van ondergeschikte betekenis te zijn.



Artikel 13: Verkeersdoeleinden V

13.1 Doeleindenomschrijving

De op de plankaart als 'Verkeersdoeleinden V' aangegeven gronden zijn bestemd voor:

1. wegen en straten;
2. voet- en rijwielpaden;
3. parkeervoorzieningen;

met daaraan ondergeschikt:

- a. openbare nutsvoorzieningen;
- b. groenvoorzieningen, inclusief waterpartijen en –gangen;
- c. evenementen,

met de daarbij behorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde en open terreinen.

13.2 Bouwvoorschriften

Op de als 'Verkeersdoeleinden V' bestemde gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van de in lid 13.1. genoemde bestemmingen worden gebouwd met een hoogte van maximaal 10 m.



Artikel 14: Natuur N

14.1 Doeleindenomschrijving

De op de plankaart voor 'Natuur N' aangewezen gronden zijn bestemd voor: de ontwikkeling en de kwaliteitsverhoging van de aanwezige natuurlijke, landschappelijke en landschapsecologische waarden, alsmede voor extensieve dagrecreatie.

14.2 Beschrijving in hoofdlijnen

- a. Deze gronden zijn bedoeld voor de compensatie van de verloren gegane natuurlijke, landschappelijke en landschapsecologische waarden in de rest van het plangebied. Er vindt omvorming van deze gronden plaats, samen met aansluitende gronden buiten het plangebied, tot een hoogwaardig leefgebied voor amfibieën en in het bijzonder de kamsalamander, met een omvang van minimaal 1,2 hectare. In verband hiermee worden diverse geïsoleerde poelen aangelegd en wordt de huidige voortplantingsplaats (een bestaande poel) gehandhaafd, opgeschoond en vergroot. Tevens wordt de bestaande beplanting gehandhaafd en ter afscherming van het gebied versterkt door middel van een houtwal en struweel.
- b. Een beperkte toegankelijkheid in het kader van extensieve dagrecreatie (wandelen in een beperkt gedeelte van het gebied) is mogelijk. Hiervoor kunnen voorzieningen in de vorm van een wandelpad worden aangelegd.
- c. Gestreefd wordt naar een ecologische verbinding met het gebied Tegelarije door het realiseren van een ecoduiker onder de St. Wirosingel en de nog aan te leggen A73 door.
- d. De beoogde natuurcompensatie zal worden vastgelegd in een natuurcompensatie-overeenkomst, die gesloten wordt tussen de provincie Limburg en de gemeente Roermond.

14.3 Bouwvoorschriften

Op of in deze gronden mag geen bebouwing worden opgericht.

14.4. Aanlegvergunning

- a. Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden uit te voeren:
 1. het verwijderen, aanleggen of verharden van wegen, paden, parkeergelegenheden of picknickplaatsen en het aanbrengen van eventuele andere oppervlakteverhardingen;
 2. het ontginnen, verlagen, afgraven, ophogen, opvullen of egaliseren van de bodem dieper dan 0,30 meter;
 3. het scheuren van grasland;



4. het aanbrengen van boven- en/of ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties en apparatuur, tenzij zulks noodzakelijk is voor of verband houdt met het op de bestemming gericht gebruik van de grond;
 5. het vellen of rooien van houtgewas of het verrichten van werkzaamheden, welke de dood of ernstige beschadiging van houtgewas ten gevolge kunnen hebben.
- b. Het bepaalde onder lid 14.4.a. is niet van toepassing:
1. voor werken en werkzaamheden van ondergeschikte betekenis;
 2. voor werkzaamheden in het kader van het normale onderhoud en de normale bodemexploitatie;
 3. voor werken en werkzaamheden die op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan in uitvoering zijn;
 4. op het periodiek kappen van hakhout in het kader van het beheer van het natuurgebied.
- c. Burgemeester en wethouders verlenen de onder lid 14.4.a. bedoelde vergunning uitsluitend indien de aan betrokken gronden gegeven bestemming overeenkomstig de doeleindenomschrijving zich hiertegen niet verzet en indien de beoogde werken of werkzaamheden de archeologische, natuurlijke, landschappelijke en landschapsecologische waarden niet onevenredig aantast.
- d. Alvorens de werken en/of werkzaamheden, zowel onder lid 14.4.a. als onder lid 14.4.b. bedoeld worden uitgevoerd, moet daaraan voorafgaand ter plaatse en in overleg met de Rijksdienst voor Oudheidkundig Bodemonderzoek, een oudheidkundig bodemonderzoek zijn afgerond, danwel moeten burgemeester en wethouders hebben verklaard dat een dergelijk onderzoek niet noodzakelijk is. De coördinator monumentenzorg en archeologie van de gemeente wordt terzake vooraf gehoord.

14.5. Gebruiksvoorschriften

Het is verboden de gronden en bouwwerken te gebruiken of te laten gebruiken op een wijze of tot een doel, strijdig met deze bestemming.



Artikel 15: Groenvoorzieningen G

15.1 Doeleindenomschrijving

De op de plankaart als 'Groenvoorziening G' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

1. openbare groenvoorzieningen, inclusief waterpartijen en –gangen;
2. groenvoorzieningen met een ecologische functie of potentie daartoe;

met daaraan ondergeschikt:

- a. parkeervoorzieningen
- b. openbare nutsdoeleinden;
- c. evenementen;
- d. speelvoorzieningen;
- e. verhardingen,

met de daarbij behorende open terreinen en bouwwerken geen gebouwen zijnde.

15.2 Bouwvoorschriften

Op de als 'Groenvoorzieningen G' bestemde gronden mogen uitsluitend bouwwerken geen gebouwen zijnde, ten dienste van de in lid 15.1 genoemde bestemmingen worden opgericht met een hoogte van maximaal 3.00 meter.



Artikel 16: Water WA

16.1 Doeleindenomschrijving

De op de plankaart als 'Water WA' aangegeven gronden zijn bestemd voor:

4. waterlopen en waterpartijen;
 5. opvang, berging en afvoeren van water, eventueel gecombineerd met infiltratie van regenwater;
 6. overige waterhuishouding;
 7. groenvoorzieningen, eventueel in combinatie met infiltratievoorzieningen;
 8. bruggen;
 9. openbare nutsvoorzieningen;
- met de daarbij behorende verhardingen, oevers, taluds en onderhoudspaden.

16.2 Bouwvoorschriften

Op de als 'Water WA' bestemde gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van de in lid 16.1. genoemde doeleinden worden gebouwd met een hoogte van maximaal 3 m.

16.3 Aanlegvergunning

- a. het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden uit te voeren:
 1. het ontgronden, afgraven, egaliseren, diepploegen en ophogen van gronden;
 2. het aanplanten van bomen en/of houtgewas;
 3. het aanbrengen van oppervlakteverhardingen;
 4. het aanleggen van verharde en halfverharde wegen en paden;
 5. het aanleggen van voorzieningen ten behoeve van recreatief medegebruik en het educatief medegebruik;
 6. het aanleggen van ligplaatsen voor vaartuigen;
 7. het aanbrengen van drainage;
 8. het aanleggen van ondergrondse of bovengrondse transport-, energie- en/of communicatieleidingen.
- b. het onder lid 16.3.a. vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke het normale onderhoud betreffen of welke reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan.
- c. de in lid 16.3.a. bedoelde vergunning kan slechts worden verleend indien de aan betrokken gronden gegeven bestemming overeenkomstig de doeleindenomschrijving zich hiertegen niet verzet.

16.4 Keur Waterschap

Voor deze bestemming is tevens de Keur van het Waterschap Roer en Overmaas van toepassing.



Artikel 17: Dienstverlening DV

17.1 Doeleindenomschrijving

De op de plankaart als 'Dienstverlening DV' aangegeven gronden zijn bestemd voor dienstverlening,

met daaraan ondergeschikt:

- d. verkeersvoorzieningen;
 - e. openbare nutsvoorzieningen;
 - f. parkeervoorzieningen;
 - g. groenvoorzieningen,
- met de daarbij behorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde en open terreinen.

17.2 Bouwvoorschriften

Op de als 'Dienstverlening DV' bestemde gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de in lid 17.1 genoemde bestemmingen worden gebouwd. Hierbij gelden de volgende voorwaarden.

2. Gebouwen

- a. binnen deze bestemming is geen nieuwbouw toegestaan behoudens vervangende nieuwbouw en het bepaalde in lid 17.2.1.b. en lid 17.2.2;
- b. ten behoeve van de uitbreiding van hoofdgebouwen mag worden gebouwd, mits door de uitbreiding het bestaande bebouwd oppervlak van het hoofdgebouw ten tijde van de ter inzagelegging van het ontwerpplan met niet méér dan 50% van dezelfde functie wordt vergroot;
- c. de maximale bouwhoogte van gebouwen is op de plankaart per aaneengesloten gronden aangegeven, met dien verstande dat bij het ontbreken daarvan, deze moet zijn afgestemd op die van de belendingen;
- d. het maximale bebouwingspercentage bedraagt 80 per bouwperceel tenzij op de plankaart anders is aangegeven;
- e. de afstand van de gebouwen tot de zijdelingse perceelsgrenzen dient ten minste 5.00 m te bedragen;

2. Bijgebouwen

Bij ieder hoofdgebouw binnen deze bestemming mogen op het bijbehorende erf, zijnde de gronden gelegen achter de voorgevelrooilijn, bijgebouwen worden gebouwd met dien verstande dat:

- z. de bijgebouwen tenminste 3.00 meter achter het verlengde van de voorgevels van het hoofdgebouw worden geplaatst, tenzij het een aan de wegzijde gelegen open stallingruimte voor personenauto's betreft;
- aa. het totale grondoppervlak van de bijgebouwen, daaronder niet meegerekend eventuele kantoor- of praktijkruimten, mag per bouwperceel voor de in lid 17.1 aangegeven doeleinden niet meer dan 70 m² bedragen. Het bepaalde in lid 17.2.1.d. is hier van overeenkomstige toepassing;



- bb. bijgebouwen met een kap met een dakhelling van maximaal 45° mogen worden gerealiseerd met een goothoogte van 2.70 meter en een bouwhoogte van maximaal 5.00 meter of met een platdak, waarbij de bouwhoogte maximaal 3.00 meter mag zijn. Indien de bijgebouwen aansluitend aan het hoofdgebouw worden gerealiseerd, mag de goothoogte niet meer bedragen dan de hoogte van de eerste bouwlaag.

3. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

De hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag maximaal 3.00 m bedragen, met uitzondering van erfafscheidingen die voor de voorgevelrooilijn maximaal 1.00 m hoog en achter de voorgevelrooilijn maximaal 2.00 m hoog mogen zijn. In afwijking hiervan mag bij hoekpercelen voor de voorgevelrooilijn de hoogte van de erfafscheiding aan één wegzijde ten hoogste 2.00 m bedragen mits deze ten minste 1.00 m achter de perceelsgrens wordt geplaatst.



Artikel 18: Recreatieve doeleinden R

18.1 Doeleindenomschrijving

De op de plankaart als 'Recreatieve doeleinden R' aangegeven gronden zijn bestemd voor dagrecreatie, uitsluitend in de vorm van volkstuinen.

met daaraan ondergeschikt:

- h. openbare nutsvoorzieningen;
- i. parkeervoorzieningen;
- j. groenvoorzieningen.

18.2 Bouwvoorschriften

Op de als 'Recreatieve doeleinden R' bestemde gronden mag geen bebouwing worden opgericht.



Artikel 19: Beschermingszone watergang (dubbelbestemming)

19.1 Doeleindenomschrijving

De op de plankaart als 'Beschermingszone watergang' aangegeven gronden zijn bestemd:

1. primair voor de bescherming en het onderhoud, voor de bereikbaarheid, de beveiliging en de eventuele toekomstige herinrichtingen of verbeteringen van de aan deze zone grenzende watergang;
2. secundair voor de doeleinden van de bestemming, waarmee deze dubbelbestemming samenvalt.

19.2 Bebouwing

Op of in de voor 'Beschermingszone watergang' bestemde gronden mag geen bebouwing worden opgericht met uitzondering van die andere bouwwerken, welke qua aard en afmetingen bij deze bestemming passen en noodzakelijk zijn voor het beheer en onderhoud van de watergang, een en ander tot een hoogte van maximaal 2.00 meter.

19.3 Vrijstellingsbevoegdheid

1. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid 19.2 ten behoeve van bebouwing als toegestaan ingevolge de ter plaatse op de plankaart aan deze gronden gegeven andere bestemmingen, indien door de bouw en situering van de betreffende bebouwing geen onevenredige schade wordt of kan worden toegebracht aan de watergang. De beheerder van de watergang wordt vooraf schriftelijk om advies gevraagd.
2. Bij het verlenen van vrijstelling als bedoeld in lid 19.3.1 wordt de procedure in acht genomen zoals vermeld in artikel 30 van deze voorschriften.

19.4 Keur Waterschap

Voor deze bestemming is tevens de Keur van het Waterschap Roer en Overmaas van toepassing.



Artikel 20: Risicocontour L.P.G. tankstation (dubbelbestemming)

20.1 Doeleindenomschrijving

Daar waar op de plankaart een 'Risicocontour L.P.G. tankstation' is aangegeven, is op de gronden gelegen binnen deze grenzen geen woningbouw (waaronder bedrijfswoningen) mogelijk voor zolang en voor zover deze hinder niet is opgeheven respectievelijk ontheffing is verkregen.

20.2 Verhouding hoofd-/dubbelbestemming

Waar een basisbestemming samenvalt met deze dubbelbestemming geldt primair het bepaalde ten aanzien van de dubbelbestemming.
De bepalingen van de basisbestemming zijn alsdan uitsluitend van toepassing voor zover deze niet strijdig zijn met het bepaalde ten aanzien van de dubbelbestemming.



Artikel 21: 50 dB(A) geluidscontour industrielawaai (dubbelbestemming)

21.1 Doeleindenomschrijving

Daar waar op de plankaart een '50 dB(A) geluidscontour industrielawaai' is aangegeven, is op de gronden gelegen tussen de geluidscontour en de geluidsbron geen woningbouw mogelijk voor zolang en voor zover deze hinder niet is opgeheven respectievelijk ontheffing is verkregen.

21.2 Verhouding hoofd-/dubbelbestemming

Waar een basisbestemming samenvalt met deze dubbelbestemming geldt primair het bepaalde ten aanzien van de dubbelbestemming.
De bepalingen van de basisbestemming zijn alsdan uitsluitend van toepassing voor zover deze niet strijdig zijn met het bepaalde ten aanzien van de dubbelbestemming.



Artikel 22: Ondergrondse energieleiding met beschermingszone (dubbelbestemming)

22.1 Doeleindenomschrijving

De op de plankaart als 'Ondergrondse energieleiding met beschermingszone' aangegeven gronden zijn bestemd:

1. primair voor de de aanleg, instandhouding en bescherming van een ondergrondse aardgastransportleiding, met een vrijwaringszone van 4 meter aan weerszijden van de hartlijn van de leiding;
2. secundair voor de doeleinden van de bestemming, waarmee deze dubbelbestemming samenvalt.

22.2 Bebouwingsbepalingen

1. Op of in de in lid 22.1 genoemde gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bedoelde leiding worden gebouwd.
2. 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 zich hier niet tegen verzetten en het college van burgemeester en wethouders hierover tijdig tevoren schriftelijk advies hebben ingewonnen bij de betrokken leidingbeheerder.

22.3 Aanlegvergunning

1. Het is verboden, zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning), op of in de in lid 22.1 bedoelde gronden de volgende werken, geen bouwwerken zijnde en/of of werkzaamheden uit te voeren:
 - a. het oprichten van enig bouwwerk;
 - b. het aanbrengen van hoogopgaande en/of diepwortelende beplanting, waaronder bijvoorbeeld rietbeplanting;
 - c. het vellen of rooien van houtgewas;
 - d. het wijzigen van het maaiveldniveau door ontgronding of ophoging;
 - e. het verrichten van grondroeractiviteiten (b.v. het aanbrengen van rioleringen, kabels, leidingen en drainage) anders dan normaal spit- en ploegwerk;
 - f. het uitvoeren van heiverken of het anderszins indringen van voorwerpen in de bodem;
 - g. diepploegen;
 - h. het aanbrengen van gesloten verhardingen;
 - i. het permanent opslaan van goederen waaronder ook begrepen het opslaan van afvalstoffen;
 - j. het aanleggen van waterlopen of het vergraven, verruimen of dempen van bestaande waterlopen;
 - k. het plaatsen van onroerende objecten zoals lichtmasten, wegwijzers en ander straatmeubilair.



2. Het in lid 22.3.1 bepaalde is niet van toepassing voor werken en/of werkzaamheden die:
 - a. worden uitgevoerd ten dienste van de in lid 22.1 bedoelde leiding;
 - b. op het tijdstip van het van kracht worden van het plan reeds in uitvoering zijn;
 - c. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning;
 - d. die het normale onderhoud betreffen.
3. Alvorens omtrent de samenvallende bestemmingen (lid 22.2.2) en het verlenen van aanlegvergunning (lid 22.3.1) te beslissen, winnen 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 23: Ondergrondse rioolwatertransportleiding met beschermingszone (dubbelbestemming)

23.1 Doeleindenomschrijving

De op de plankaart mede als 'Ondergrondse rioolwatertransportleiding met beschermingszone' aangegeven gronden zijn bestemd:

1. primair voor de aanleg, instandhouding en bescherming van een ondergrondse rioolwatertransportleiding, met een vrijwaringszone van 2,5 meter aan weerszijden van de hartlijn van de leiding;
2. secundair voor de doeleinden van de bestemming waarmee deze dubbelbestemming samenvalt.

23.2 Bebouwingsbepalingen

3. Op of in de in lid 23.1 genoemde gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bedoelde leiding worden gebouwd.
4. 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 zich hier niet tegen verzetten en het college van burgemeester en wethouders hierover tijdig tevoren schriftelijk advies hebben ingewonnen bij de betrokken leidingbeheerder.

23.3 Aanlegvergunning

4. Het is verboden, zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning), op of in de in lid 23.1 bedoelde gronden de volgende werken, geen bouwwerken zijnde en/of of werkzaamheden uit te voeren:
 - a. het aanbrengen van hoogopgaande en/of diepwortelende beplanting;
 - b. het vellen of rooien van houtgewas;
 - c. het wijzigen van het maaiveldniveau door ontgroning of ophoging;
 - d. het verrichten van grondroeractiviteiten (b.v. het aanbrengen van rioleringen, kabels, leidingen en drainage) anders dan normaal spit- en ploegwerk;
 - e. het uitvoeren van heiverken of het anderszins indringen van voorwerpen in de bodem;
 - f. diepploegen;
 - g. het aanbrengen van gesloten verhardingen;
 - h. het permanent opslaan van goederen waaronder ook begrepen het opslaan van afvalstoffen;
 - i. het aanleggen van waterlopen of het vergraven, verruimen of dempen van bestaande waterlopen;
 - j. het plaatsen van onroerende objecten zoals lichtmasten, wegwijzers en ander straatmeubilair.



5. Het in lid 23.3.1 bepaalde is niet van toepassing voor werken en/of werkzaamheden die:
 - a. worden uitgevoerd ten dienste van de in lid 23.1 bedoelde leiding;
 - b. op het tijdstip van het van kracht worden van het plan reeds in uitvoering zijn;
 - c. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning;
 - d. die het normale onderhoud betreffen.
6. Alvorens omtrent de het verlenen van aanlegvergunning (lid 23.3.1) te beslissen, winnen 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 24: Hoogtebepalingen binnen invliegfunnel (dubbelbestemming)

1. Ter plaatse van de op de plankaart aangeduide invliegfunnel geldt voor bouwwerken de op de plankaart aangegeven hoogtebeperking.
2. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, na overleg met het Ministerie van Defensie, in overeenstemming met de betreffende bestemmingsbepalingen vrijstelling te verlenen van de op de plankaart aangegeven hoogtebeperking boven ANP.



HOOFDSTUK 3: OVERIGE BEPALINGEN

Artikel 25: Verboden gebruik van gronden en opstallen

25.1 Het is verboden de gronden, gebouwen en bouwwerken te gebruiken op een wijze of tot een doel, strijdig met de gegeven bestemming.

25.2 Onder strijdig gebruik wordt in ieder geval verstaan:

1. het plaatsen of geplaatst houden van kampeerwagens, (sta)caravans, vouwwagens of daaraan gelijk te stellen zaken;
2. het opslaan van materialen en voorwerpen behoudens voor zover dit noodzakelijk is voor het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
3. het al dan niet ten verkoop opslaan van ongebruikte en/of gebruikte, dan wel geheel of ten dele uit gebruikte onderdelen samengestelde motorrijtuigen of aanhangwagens, welke bruikbaar en niet aan hun bestemming onttrokken zijn, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is voor het op de bestemming gerichte gebruik van de grond;
4. het gebruiken als opslag-, stort-, lozing- of bergplaats van onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijke bestemming onttrokken voorwerpen en materialen, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte gebruik van de gronden;
5. het gebruik van de gronden en/of opstal als sexinrichting.

25.3 Het bepaalde in lid 25.2 is niet van toepassing voor zover het betreft:

1. opslag van goederen op eigen perceel ten behoeve van de krachtens het plan toegestane bedrijfsvoering;
2. het tijdelijk opslaan van materialen en werktuigen, welke nodig zijn voor de realisering of handhaving van de in het plan aangewezen bestemmingen.

25.4 Burgemeester en wethouders verlenen vrijstelling van het bepaalde in lid 25.2 van dit artikel, indien strikte toepassing daarvan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, die niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.



Artikel 26: Anti-dubbeltelbepaling

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



Artikel 27: Algemene vrijstellingsbevoegdheid

- 27.1 Indien niet op grond van een andere bepaling van deze voorschriften vrijstelling kan worden verleend, zijn burgemeester en wethouders bevoegd vrijstelling te verlenen van de desbetreffende bepalingen van het plan voor:
- a. het met 15% afwijken van de toegelaten maximum maten ten aanzien van:
 1. totale grondoppervlakken en bebouwingspercentages;
 2. goothoogten van hoofdgebouwen en bijgebouwen;
 3. hoogten van bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
 - b. geringe afwijkingen c.q. overschrijdingen van de op de plankaart aangegeven bestemmingsgrenzen, welke in het belang van de ruimtelijke ontwikkeling zoals omschreven in de beschrijving in hoofdlijnen, welke noodzakelijk zijn in verband met de werkelijke toestand van het terrein;
 - c. het oprichten van zend-, ontvangst- en/of sirenemasten voor zover deze van geringe horizontale afmetingen zijn en mits de hoogte, gemeten vanaf het peil tot het hoogste punt van het bouwwerk, niet meer bedraagt dan 15 meter voor privé-gebruik en niet meer dan 40 meter voor gemeenschappelijk gebruik;
 - d. het oprichten van waterretentiebekkens, met dien verstande dat:
 1. de inhoud niet meer bedraagt dan 4000 m³;
 2. ingeval van ondergrondse bekkens:
 - a. de bovenzijde van de bekkens minimaal 0,50 meter onder het aangrenzende maaiveld blijft;
 - b. de putdeksels op maaiveldniveau gelegen zijn;
 - e. evenementen, voorzover:
 1. de in de doeleindenomschrijving beschreven gebiedswaarden niet onevenredig worden aangetast;
 2. er geen mogelijkheid aanwezig is om het evenement te houden op het binnen de gemeente gelegen evenemententerrein of het terrein niet geschikt is voor dit specifieke evenement.
- 27.2 Burgemeester en wethouders kunnen bij de verlening van de vrijstelling voorwaarden stellen ten aanzien van de situering van de onder lid 27.1 onder c en d bedoelde bouwwerken en voorzieningen teneinde een ruimtelijk verantwoorde plaatsing ten opzichte van de omgeving te waarborgen.
- 27.3 De in lid 27.1 genoemde vrijstellingen mogen slechts worden verleend indien hierdoor de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en/of bouwwerken niet onevenredig worden aangetast.



Artikel 28: Algemene wijzigingsbevoegdheid

- 28.1 Burgemeester en wethouders zijn bevoegd overeenkomstig het bepaalde in artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening het plan te wijzigen, indien de wijziging betrekking heeft op:
- het wijzigen van de voorgeschreven maatvoering voor bouwwerken met ten hoogste 20%, indien in verband met ingekomen bouwaanvragen deze wijzigingen nodig zijn;
 - een enigszins andere situering en/of begrenzing van de bestemmingsgrenzen, indien bij de uitvoering van het plan mocht blijken dat verschuivingen in verband met de uitvoering van een bouwplan waarvan realisering wenselijk of noodzakelijk wordt geacht, nodig zijn, mits de oppervlakte van een bestemmingsvlak met niet meer dan 20% wordt gewijzigd.
- 28.2 Indien toepassing wordt gegeven aan de in lid 28.1 bedoelde wijzigingsbevoegdheid van burgemeester en wethouders, dient de procedure te worden gevolgd als omschreven in artikel 30 van deze voorschriften.



Artikel 29: Uitsluiting aanvullende werking Bouwverordening

De voorschriften van de Bouwverordening ten aanzien van onderwerpen van stedenbouwkundige aard blijven overeenkomstig het gestelde in artikel 9 lid 2 van de Woningwet buiten toepassing, behoudens ten aanzien van de volgende onderwerpen:

- a. de richtlijnen voor het verlenen van vrijstelling van de stedenbouwkundige bepalingen;
- b. de bereikbaarheid van gebouwen voor wegverkeer;
- c. de bereikbaarheid van gebouwen voor gehandicapten;
- d. het bouwen bij hoogspanningsleidingen en ondergrondse hoofdtransportleidingen;
- e. de parkeergelegenheid en laad- en losmogelijkheden; en
- f. de ruimte tussen bouwwerken.



Artikel 30: Procedureregels

1. Bij het toepassen van de bevoegdheid tot het verlenen van vrijstelling als bedoeld in deze voorschriften gelden de volgende procedureregels:
 - a. het ontwerp-besluit ligt gedurende twee weken ter inzage;
 - b. burgemeester en wethouders maken de terinzagelegging tevoren bekend in een of meer dag-, nieuws-, of huis-aan-huisbladen die in de gemeente worden verspreid;
 - c. de bekendmaking houdt mededeling in van de bevoegdheid voor belanghebbenden om gedurende de termijn van terinzagelegging schriftelijke zienswijzen naar voren te brengen bij burgemeester en wethouders tegen het ontwerp-besluit;
 - d. indien tegen het ontwerp-besluit zienswijzen naar voren zijn gebracht, wordt het besluit met redenen omkleed;
 - e. burgemeester en wethouders delen aan hen die een zienswijze naar voren hebben gebracht de beslissing daaromtrent mede.
2. Bij het toepassen van de bevoegdheid tot wijzigen als bedoeld in deze voorschriften gelden, naast het bepaalde in lid 1, de volgende bepalingen:
 - a. bij het ter goedkeuring aanbieden van het besluit aan Gedeputeerde Staten worden gelijktijdig de ingediende zienswijzen overgelegd en wordt gemeld welk standpunt burgemeester en wethouders ten aanzien daarvan innemen;
 - b. het bepaalde onder b. van dit artikellid is niet van toepassing, indien en voorzover Gedeputeerde Staten in hun besluit tot goedkeuring van het bestemmingsplan hebben omschreven dat voor de wijziging geen goedkeuring is vereist;



Artikel 31: Overgangsbepalingen

31.1 Bouwen

Een bouwwerk, dat op het tijdstip van ter inzagelegging van het ontwerp van het plan bestond of in uitvoering was, dan wel is of kan worden gebouwd krachtens een bouwvergunning, waarvoor de aanvraag voor dat tijdstip is ingediend, en dat afwijkt van het in dit plan bepaalde ten aanzien van de toelaatbaarheid van bebouwing, mag, mits de bestaande afwijkingen ook naar hun aard niet worden vergroot en behoudens onteigening:

- a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd, mits geen algehele vernieuwing of verandering van het in de aanhef bedoelde bouwwerk tot gevolg heeft;
- b. uitsluitend indien het bouwwerk door een calamiteit is teniet gegaan, geheel worden vernieuwd, met inachtneming van de grenzen welke ten aanzien van het bouwen bij het plan zijn bepaald, tenzij herbouw hierdoor niet zou zijn toegestaan en mits de aanvraag tot bouwvergunning is ingediend binnen 18 maanden nadat het bouwwerk is teniet gegaan;
- c. eenmalig met niet meer dan 15% van de oppervlakte van het in de aanhef bedoelde bouwwerk worden uitgebreid, met inachtneming van de grenzen welke ten aanzien van het bouwen bij het plan zijn bepaald.

31.2 Gebruik

Het gebruik van gronden anders dan voor bebouwing alsmede het gebruik van zich op die gronden bevindende bouwwerken, dat in strijd is met het in dit plan bepaalde en dat bestaat op het tijdstip waarop het plan voorzover betrekking hebbend op de strijdigheid van dat gebruik rechtskracht verkrijgt, mag worden voortgezet en/of gewijzigd, mits door die wijziging de strijdigheid met het plan niet wordt vergroot.

31.3 Uitsluiting overgangsrecht

Het bepaalde in lid 31.1 en 31.2 is niet van toepassing op bouwen, bouwwerken en gebruik die weliswaar bestaan op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerpplan, doch zijn gebouwd en gebruikt in strijd met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat bestemmingsplan.



Artikel 32: Strafbaarheid en overtredingen

Voor de toepassing van artikel 1a onder 2 van de Wet op de economische delicten wordt overtreding van het bepaalde in:

- artikel 14.4.a
- artikel 14.5
- artikel 16.3.a
- artikel 22.3.1
- artikel 23.3.1
- artikel 25.1

aangemerkt als een strafbaar feit.



Artikel 33: Slotbepaling

Deze voorschriften kunnen worden aangehaald onder de naam:

“Voorschriften bestemmingsplan Maasniel”

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Roermond, gehouden op 31 mei 2007.

De griffier,

De voorzitter,



BIJLAGE II: PARKEERNORMEN

Functie	Centrum	Overloop- gebied	Rest bebouwde kom	Per eenheid	Aandeel bezoekers
Woning duur ¹⁾					
	1,7	1,8	2,1	woning	0,3
Woning midden ¹⁾					
	1,5	1,7	1,9	woning	0,3
Woning goedkoop ¹⁾					
	1,3	1,5	1,7	woning	0,3
Serviceflat / aanleunwoning					
	0,6	0,6	0,6	woning	0,3
Kamer verhuur					
	0,2	0,4	0,6	kamer	0,2
Binnenstad / hoofdwinkelgebied					
	3,3	-	-	100 m ² bvo	85%
Wijk- en dorpscentra					
	3,3	3,3	3,3	100 m ² bvo	85%
Grootschalige detailhandel					
	-	6,5	7,0	100 m ² bvo	85%
(Week)markt					
	3,3	3,3	3,3	100 m ² bvo	85%
Kantoor met baliefunctie					
	2,0	2,6	3,1	100 m ² bvo	20%
Kantoor zonder baliefunctie					
	1,4	1,6	1,8	100 m ² bvo	5%
Arbeidsextensieve / bezoekersextensieve bedrijven					
	0,6	0,7	0,9	100 m ² bvo	5%
Arbeidsintensieve / bezoekersintensieve bedrijven					
	1,5	2,0	2,7	100 m ² bvo	5%
Arbeidsextensieve / bezoekersintensieve bedrijven					
	1,1	1,3	1,7	100 m ² bvo	35%
Bedrijfsverzamelgebouw					
	1,3	1,3	1,3	100 m ² bvo	10%
Café / bar / discotheek / cafetaria					
	5,0	5,0	6,0	100 m ² bvo	90%
Restaurant					
	9,0	9,0	13,0	100 m ² bvo	80%
Museum / bibliotheek					
	0,6	0,8	1,1	100 m ² bvo	95%
Bioscoop / theater / schouwburg					



Functie	Centrum	Overloop- gebied	Rest bebouwde kom	Per eenheid	Aandeel bezoekers
	0,3	0,3	0,4	zitplaats	
Sporthal (binnen)	2,0	2,3	2,8	100 m ² bvo	95%
Sportveld (buiten)	20,0	20,0	20,0	ha. netto terrein	95%
Dansstudio / sportschool	3,5	3,5	3,5	100 m ² bvo	95%
Squashbanen	1,3	1,3	1,3	baan	90%
Tennisbanen	2,5	2,5	2,5	baan	90%
Golfbaan	-	-	7,0	hole	95%
Bowlingbaan / biljartzaal	2,0	2,0	2,0	baan / tafel	95%
Stadion	0,1	0,1	0,1	zitplaats	99%
Evenementenhal	5,0	6,0	7,0	100 m ² bvo	99%
Zwembad	9,0	10,0	11,0	100 m ² opp bassin	90%
Themapark / pretpark	8,0	8,0	8,0	ha. netto terrein	99%
Overdekte speeltuin / -hal	7,5	7,5	7,5	100 m ² bvo	90%
Manege	-	-	0,4	box	90%
Cultureel centrum / wijkgebouw	2,0	2,0	2,0	100 m ² bvo	90%
Ziekenhuis	1,6	1,6	1,6	bed	
Verpleeg / verzorgingstehuis	0,6	0,6	0,6	wooneenheid	60%
Arts / maatschap / kruisgebouw / therapeut	1,8	1,8	1,8	behandelkamer	65%
WO / HBO-dag (Totale parkeervraag = collegezaal + leslokaal)	20,0	20,0	20,0	collegezaal	
MBO (ROC) / WO / HBO-dag (Totale parkeervraag = collegezaal + leslokaal)	6,0	6,0	6,0	leslokaal	



Functie	Centrum	Overloop- gebied	Rest bebouwde kom	Per eenheid	Aandeel bezoekers
Voorbereidend beroepsonderwijs (VWO, HAVO, VBO) - dag	0,8	0,8	0,8	leslokaal	
Avondonderwijs	0,8	0,8	0,8	student	
Basisonderwijs	0,8	0,8	0,8	leslokaal	
Crèche / peuterspeelzaal / kinderdagverblijf	0,7	0,7	0,7	arbeidsplaats	
Hotel	1,0	1,0	1,0	kamer	
Volkstuin	-	-	0,3	perceel	
Religiegebouw	0,2	0,2	0,2	zitplaats	
Begraafplaats / crematorium	22,5	22,5	22,5	gelijktijdige crematie	

¹⁾ De verdeling tussen woning duur, midden en goedkoop is beschreven in paragraaf 3.3 van de parkeernota Roermond Beleidsvisie, vastgesteld door de gemeenteraad op 29 juni 2006