

<b>Paragraaf I. Inleidende bepalingen.....</b>	<b>2</b>
Artikel 1. Begripsbepalingen.....	2
Artikel 2. Wijze van meten .....	8
<b>Paragraaf II. Bestemmingen.....</b>	<b>9</b>
Artikel 3. Woondoeleinden.....	9
Artikel 4. Detailhandel.....	13
Artikel 5. Zakelijke dienstverlening .....	16
Artikel 6. Maatschappelijke doeleinden .....	18
Artikel 7. Horeca .....	20
Artikel 8. Bedrijfsdoeleinden .....	22
Artikel 9. Agrarische bedrijven.....	26
Artikel 10. Agrarisch gebied.....	30
Artikel 11. Nutsvoorzieningen.....	34
Artikel 12. Groenvoorzieningen .....	35
Artikel 13. Verkeers- en verblijfsdoeleinden .....	37
Artikel 14. Water .....	38
Artikel 15. A-watergang (dubbelbestemming) .....	39
<b>Paragraaf III. Aanvullende bepalingen.....</b>	<b>40</b>
Artikel 16. Algemene vrijstellingsbevoegdheid .....	40
Artikel 17. Algemene wijzigingsbevoegdheid .....	40
Artikel 18. Procedureregels .....	41
Artikel 19. Dubbeltelbepaling.....	41
Artikel 20. Gebruiksbeepaling.....	42
Artikel 21. Overgangsbepalingen .....	42
Artikel 22. Titel.....	43

Bijlage: Staat van Inrichtingen

## PARAGRAAF I. INLEIDENDE BEPALINGEN

### ARTIKEL 1. BEGRIPSBEPALINGEN

In deze voorschriften wordt verstaan onder:

1. bestemmingsplan of plan:  
het bestemmingsplan “Kern Velddriel”, bestaande uit de plankaart, deze voorschriften en de bijlage (Staat van Inrichtingen);
2. (plan)kaart:  
de kaart, bestaande uit plankaart 1, tekeningnummer 022098-11.s01, en plankaart 2, tekeningnummer 022098-12.s01; indien in de voorschriften de term “plankaart” of “kaart” wordt gebruikt, wordt plankaart 1 bedoeld;
3. aan huis verbonden bedrijf:  
het bedrijfsmatig verlenen van diensten c.q. het uitoefenen van ambachtelijke bedrijvigheid, gericht op consumentenverzorging, geheel of overwegend door middel van handwerk, waarvan de omvang zodanig is dat de activiteit in een woning en/of de daarbij behorende bijgebouwen, met behoud van de woonfunctie, kan worden uitgeoefend;
4. aan huis verbonden beroep:  
het in een woning en/of bij die woning behorend (al dan niet vrijstaand) bijgebouw uitoefenen van een beroep of beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerptechnisch of hiermee gelijk te stellen gebied, met behoud van de woonfunctie;
5. aan- of uitbouw:  
een ruimte die aan het hoofdgebouw is gebouwd, die functioneel één geheel vormt met het hoofdgebouw, maar die ruimtelijk een ondergeschikte aanvulling vormt op het hoofdgebouw;
6. achtererf:  
een op de kaart als zodanig aangegeven vlak;
7. agrarisch bedrijf:  
een bedrijf dat is gericht op het voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen, waaronder mede begrepen de houtteelt, en/of het houden van dieren; hieronder niet begrepen semi-agrarische bedrijven met een hobbymatig karakter en/of agrarische nevenactiviteiten;

8. agrarisch grondgebruik:  
gebruik van grond dat is gericht op het voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen en/ of door middel van het houden van dieren;
9. ambachtelijk bedrijf:  
een bedrijf, dat is gericht op het geheel of overwegend door middel van handwerk vervaardigen, bewerken of herstellen van goederen, alsook –in verband hiermee en als nevenactiviteit van ondergeschikt belang- het verkopen en/of leveren van goederen;
10. Algemene wet bestuursrecht:  
Wet van 4 juni 1992, Stb. 315, houdende algemene regels van bestuursrecht, zoals deze luidt op het moment van de terinzagelegging van het ontwerp van dit plan;
11. bebouwing:  
een of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
12. bebouwingszone:  
een op de kaart als zodanig aangegeven vlak;
13. begane grond:  
de onderste bouwlaag van een gebouw, niet zijnde een kelder;
14. begraafplaats:  
een locatie waar overledenen worden begraven in een graf dat gemarkeerd wordt door middel van een kruis of andersoortig herdenkingsteken dan wel worden bijgezet in een urnenmuur of urnenveld;
15. bestaand:
  - bij gebruik: aanwezig op het moment van het van kracht worden van dit plan;
  - bij bouwwerken: aanwezig op het moment van de terinzagelegging van het ontwerp van dit plan;
16. bestemmingsvlak:  
een op de plankaart als zodanig aangegeven aaneengesloten vlak, met behulp waarvan aan gronden een bepaalde bestemming is toegekend;
17. bijgebouw:  
een vrijstaand of aan het hoofdgebouw aangebouwd gebouw, dat zowel ruimtelijk als functioneel ondergeschikt is aan een op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw en ten dienste staat van dat hoofdgebouw;

18. bouwen:

het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk;

19. bouwlaag:

een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren is begrensd, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van een kelder en de ruimte(n) in de kap;

20. bouwperceel:

de bebouwde en/of onbebouwde aaneengesloten grond behorende bij een bestaande of te bouwen woning, ander gebouw of gebouwencomplex;

21. bouwwerk:

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

22. bouwwijze:

de wijze van bouwen van een woning, te weten vrijstaand, halfvrijstaand, gesloten of appartementenbouw, waarbij:

- onder "vrijstaand" wordt verstaan dat het hoofdgebouw van een woning niet begrensd is door scheidsmuren van andere hoofdgebouwen;
- onder "halfvrijstaand" wordt verstaan dat het hoofdgebouw van een woning naar één zijde door een scheidsmuur van een naastgelegen hoofdgebouw is begrensd;
- onder "gesloten" wordt verstaan dat het hoofdgebouw van een woning naar twee zijden door scheidsmuren van naastgelegen hoofdgebouwen is begrensd, met uitzondering van de hoofdgebouwen die de aldus gevormde rij beëindigen;
- onder "appartementen" wordt verstaan dat in één gebouw, bestaande uit meer lagen, meer woningen worden gebouwd;

23. coffeeshop:

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

24. detailhandel:

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

overwegend anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit;

25. detailhandel in volumineuze goederen

detailhandel in auto's, boten, caravans, grove bouwmaterialen, keukens, sanitair en woninginrichting waaronder meubels, alsmede tuincentra en bouwmarkten, die vanwege de omvang en de aard van de gevoerde artikelen een groot oppervlak nodig hebben voor de uitstalling.

26. dienstwoning:

een woning in of bij een gebouw of op of bij een terrein, kennelijk slechts bestemd voor één persoon, gezin of andere groep van personen, van wie huisvesting daar, gelet op de bestemming van het gebouw of terrein, noodzakelijk is;

27. discotheek:

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

28. gebouw:

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

29. hoofdgebouw:

een gebouw, dat op een bouwperceel door zijn constructie of afmetingen dan wel gelet op de bestemming als belangrijkste gebouw valt aan te merken;

30. horeca:

een bedrijf of instelling waar bedrijfsmatig dranken en/of etenswaren voor gebruik ter plaatse worden verstrekt en/of waarin bedrijfsmatig logies wordt verstrekt;

de horecabedrijven zijn in drie categorieën te onderscheiden:

- categorie I: vormen van horeca-activiteiten waar in hoofdzaak maaltijden, (alcoholische) dranken en/of logies worden verstrekt en waarvan de exploitatie doorgaans in de avonduren of zowel overdag als in de avonduren plaatsvindt, zoals een café, restaurant, hotel en pension;
- categorie II: vormen van horeca-activiteiten die qua exploitatievorm aansluiten bij winkelvoorzieningen, waar naast kleinere etenswaren in hoofdzaak alcoholvrije dranken worden verstrekt, en waarvan de exploitatie zowel overdag als in de vroege avonduren plaatsvindt, zoals een lunchroom, broodjeszaak, ijssalon, cafetaria, snackbar, automatiek;

- categorie III: vormen van horeca-activiteiten waarbij in hoofdzaak alcoholische drank wordt verstrekt en waarvan de exploitatie doorgaans in de avonden plaatsvindt, een aantasting van het woon- en leefklimaat veroorzaakt en een grote druk op de openbare orde met zich meebrengt, zoals bardancings, discotheken, nachtclubs en coffeeshops;
31. kelder:  
een overdekte, met wanden omsloten, voor mensen toegankelijke ruimte, beneden of tot ten hoogste 0,5 m boven de kruin van de weg, waaraan het bouwperceel is gelegen;
  32. maatschappelijke doeleinden:  
voorzieningen ten behoeve van openbaar bestuur, religie, verenigingsleven, cultuur, onderwijs, opvoeding, gezondheidszorg en openbare dienstverlening;
  33. nevenactiviteit:  
een bedrijfs- of beroepsmatige activiteit die in ruimtelijk, functioneel en inkomenswervend opzicht ondergeschikt is aan de op de ingevolge dit bestemmingsplan toegestane hoofdfunctie op een bouwperceel;
  34. ondersteunende horeca:  
een horecavoorziening binnen een bestemming waarvan de functie een andere dan horeca is, maar waar men ten behoeve van de hoofdfunctie een ruimte specifiek heeft ingericht voor de consumptie van drank en etenswaren.“
  35. (openbare) nutsvoorziening:  
een bouwwerk dat ten dienste staat van het openbaar energietransport dan wel de telecommunicatie, zoals een schakelkast, een elektriciteitshuisje en een verdeelstation;
  36. scheidingslijn bebouwingspercentage:  
een als zodanig op de kaart aangegeven lijn, die de scheiding vormt tussen de gedeelten van een bebouwingszone en achtererf, waarbinnen verschillende bebouwingspercentages zijn toegestaan;
  37. scheidingslijn bouwwijze en/of goothoogte:  
een als zodanig op de kaart aangegeven lijn, die de scheiding vormt tussen de gedeelten van een bebouwingszone, waarbinnen verschillende bouwwijzen en/of goothoogten zijn toegestaan;
  38. seksinrichting:  
de voor het publiek toegankelijke besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in de omvang alsof zij bedrijfsmatig is, seksuele

handelingen worden verricht, of vertoningen van erotisch/pornografische aard plaatsvinden.  
Onder seksinrichting wordt in ieder geval verstaan: een prostitutiebedrijf, alsmede een erotische massagesalon, een seksbioscoop, seksautomatenhal, sekstheater of een parenclub, al dan niet in combinatie met elkaar;

39. voor erf:

een op de kaart als zodanig aangegeven vlak;

40. voorgevel:

de naar de weg gekeerde gevel van een gebouw of, indien het een gebouw betreft met meer dan één naar de weg gekeerde gevel, de meest gezichtsbepalende gevel;

41. Wet op de economische delicten:

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

42. Wet op de Ruimtelijke Ordening:

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

43. woning:

een complex van ruimten, krachtens zijn indeling geschikt en bestemd voor de huisvesting van één huishouden, met de daarbij behorende niet voor bewoning bestemde bergingen, stallingsruimten alsmede kantoor- en/of praktijkruimten, welke in de woning worden opgericht dan wel daaraan worden aangebouwd;

44. Woningwet:

Wet van 29 augustus 1991, Stb. 439, tot herziening van de Woningwet, zoals deze luidt op het moment van de terinzagelegging van het ontwerp van dit plan.

45. zakelijke dienstverlening:

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

## ARTIKEL 2. WIJZE VAN METEN

Indien krachtens dit plan een meting moet worden verricht dan moet de volgende wijze van meten worden toegepast:

1. bebouwde oppervlakte:  
de buitenwerks gemeten oppervlakte van het op één bouwperceel staande dan wel op te richten gebouw of gebouwencomplex, gemeten op één meter boven de gemiddelde grondslag van het aansluitende afgewerkte terrein;
2. (bouw)hoogte/ nokhoogte van een bouwwerk:  
vanaf peil tot het hoogste punt van een bouwwerk; voor wat gebouwen betreft worden antennes, schoorstenen en andere ondergeschikte dakopbouwen niet meegerekend;
3. bebouwingspercentage:  
het percentage van een bouwperceel dat met gebouwen mag worden bebouwd;
4. dakhelling:  
de helling van het dak gemeten langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;
5. diepte woning:  
de buitenwerks gemeten afstand tussen de voorgevel en de achtergevel van de woning;
6. goothoogte:  
de hoogte in meters van de druiplijn, de bovenkant van de goot, het boeiboord of daarmee gelijk te stellen constructiedeel, gemeten vanaf de gemiddelde hoogte van het aan het gebouw aansluitende afgewerkte terrein;
7. inhoud:  
de buitenwerks gemeten inhoud van een gebouw boven de afgewerkte begane grondvloer.
8. peil:
  1. voor gebouwen waarvan de hoofdtoegang onmiddellijk aan een weg of pad grenst: de hoogte van die weg of dat pad ter plaatse van de hoofdtoegang;
  2. in de andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het aansluitende, afgewerkte terrein ter plaatse.



## PARAGRAAF II. BESTEMMINGEN

### ARTIKEL 3. WOONDOELEINDEN

#### 3.1. Doeleindenomschrijving

De op de plankaart als "woondoeleinden" aangewezen gronden zijn bestemd voor wonen met de bijbehorende voorzieningen, zoals tuinen, erven en parkeervoorzieningen;

#### 3.2. Nadere detaillering van de doeleinden

*Aan huis verbonden beroep*

**3.2.1.** Gebruik van ruimten binnen de woning, met inbegrip van aan- en uitbouwen en bijgebouwen, ten behoeve van de uitoefening van een aan huis verbonden beroep, is toegestaan, voorzover dit gebruik ondergeschikt blijft aan de woonfunctie en mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- a. maximaal 40% van het vloeroppervlak van de woning, met inbegrip van gerealiseerde aan- en uitbouwen en bijgebouwen, tot ten hoogste 45 m<sup>2</sup> mag worden gebruikt voor het aan huis verbonden beroep;
- b. degene die de activiteiten in de woning uitvoert, dient tevens de bewoner van de woning te zijn;
- c. er mag geen detailhandel of groothandel plaatsvinden.

*Aan huis verbonden bedrijf*

**3.2.2.** Het gebruik van ruimten binnen de woning, met inbegrip van aan- en uitbouwen en bijgebouwen, voor aan huis verbonden bedrijf, is niet toegestaan. Hiervan kan vrijstelling worden verleend ingevolge het bepaalde in 3.4.

#### 3.3. Bebouwing

*Toegestane bouwwerken*

**3.3.1.** Op en in de gronden als bedoeld in 3.1. mogen uitsluitend de volgende bouwwerken worden gebouwd ten dienste van de bestemming:

- a. maximaal één woning per bestaand bouwperceel, overeenkomstig de bouwwijze zoals hierna en op de plankaart per bebouwingszone door middel van een aanduiding is aangegeven:

Aanduiding	bouwwijze
V	vrijstaand
HV	halfvrijstaand
G	gesloten

- b. bijgebouwen;
- c. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

## Woningen

**3.3.2.** Voor het bouwen van woningen (de aan- en uitbouwen uitgezonderd) gelden de volgende bepalingen:

- a. Woningen mogen uitsluitend worden gesitueerd binnen de op de kaart aangegeven bebouwingszone.
- b. Tussen twee niet aaneengebouwde woningen mag de afstand van de woningen tot de onderlinge zijdelingse perceelsgrens niet minder dan 3 meter bedragen. Indien de bestaande afstand minder bedraagt, is de bestaande afstand toegestaan.
- c. De goothoogte mag niet meer bedragen dan op de kaart in de betreffende bebouwingszone is aangegeven.
- d. De dakhelling bedraagt minimaal 30° en maximaal 65°, met dien verstande dat indien de bestaande dakhelling kleiner is, de bestaande dakhelling is toegestaan.

## Bijgebouwen en aan- en uitbouwen

**3.3.3.** Voor het bouwen van bijgebouwen en aan- en uitbouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. Bijgebouwen en aan- en uitbouwen mogen uitsluitend worden gesitueerd binnen de op de kaart aangegeven bebouwingszone en het achtererf, onverminderd het bepaalde onder c.
- b. De afstand van bijgebouwen tot de voorgevel van de woning en het verlengde daarvan, dient minimaal 3 m te bedragen.
- c. Op de gronden die op de kaart zijn aangeduid als voorerf, mag bij elke woning ten hoogste één aan- of uitbouw (portiek of serre) worden gebouwd. Voor deze aan- of uitbouw geldt een oppervlakte van maximaal 6 m<sup>2</sup> en een hoogte van maximaal 3 m.
- d. Op elk bouwperceel mag de gezamenlijke oppervlakte van bijgebouwen en aan- en uitbouwen, voorzover gelegen binnen het achtererf, niet meer bedragen dan 50 m<sup>2</sup>, met dien verstande dat de volgende bebouwingspercentages per bouwperceel niet mogen worden overschreden:
  - 30% voor vrijstaande woningen (V);
  - 40% voor halfvrijstaande woningen (HV);
  - 50% voor gesloten bebouwing (G).
- e. Indien het oppervlak van het bouwperceel meer dan 400 m<sup>2</sup> bedraagt, mag de onder d. genoemde oppervlakte worden vermeerderd met 10% van deze overmaat tot een totale bebouwde oppervlakte van bijgebouwen en aan- en uitbouwen van maximaal 150 m<sup>2</sup>; de onder d. genoemde bebouwingspercentages mogen hierbij niet worden overschreden.
- f. De goothoogte van bijgebouwen en aan- en uitbouwen mag maximaal 3 m bedragen, de bebouwingshoogte maximaal 5 m.
- g. Voorzover de bestaande bijgebouwen en aan- en uitbouwen niet voldoen aan het bepaalde onder a. tot en met f., zijn in afwijking hiervan de bestaande bijgebouwen en aan- en uitbouwen toegestaan.

*Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

**3.3.4.** Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt dat de hoogte niet meer mag bedragen dan hieronder is aangegeven:

<b>Bouwwerken, geen gebouwen zijnde</b>	<b>max. hoogte</b>
Overkappingen met een open constructie en pergola's	3 m
Erfafscheidingen en/of terreinafscheidingen op het voorerf	1 m
Overige erfafscheidingen en/of terreinafscheidingen alsmede overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, niet zijnde vlaggenmasten	2 m

*Aan huis verbonden bedrijf*

### **3.4. Vrijstellingsbevoegdheid**

Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in 3.2.2. ten behoeve van het gebruik van ruimten binnen de woning en/ of aan- of uitbouwen en bijgebouwen voor een aan huis verbonden bedrijf, voorzover dit gebruik ondergeschikt blijft aan de woonfunctie en mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- a. het betreft bedrijfsactiviteiten die vallen onder categorie 1 of 2 als genoemd in de Staat van Inrichtingen (bijlage), dan wel uit een oogpunt van invloed op het woon- en leefmilieu vergelijkbaar zijn met de bedrijven;
- b. maximaal 40% van het vloeroppervlak van de woning, met inbegrip van de aan- en uitbouwen en de bijgebouwen, tot ten hoogste 50 m<sup>2</sup> mag worden gebruikt voor het aan huis verbonden bedrijf;
- c. degene die de activiteiten in de woning of het bijgebouw zal uitvoeren, dient tevens de bewoner van de woning te zijn;
- d. de noodzakelijke parkeervoorzieningen dienen op eigen terrein te worden gesitueerd;
- e. het bedrijf dient qua aard, milieubelasting en uitstraling te passen in een woonomgeving;
- f. de activiteit mag niet vergunning- of meldingplichtig zijn krachtens de Wet milieubeheer;
- g. er mag geen detailhandel of groothandel plaatsvinden, uitgezonderd een beperkte verkoop als ondergeschikte activiteit en wel in verband met de aan huis verbonden activiteit.

### **3.5. Wijzigingsbevoegdheid**

**3.5.1.** Burgemeester en wethouders zijn bevoegd overeenkomstig artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening de bestemming van de gronden op de kaart aangeduid met "wijzigingsgebied ex artikel 3.5.1." te wijzigen in de bestemmingen Woondoeleinden, Detailhandel, Zakelijke

dienstverlening, Maatschappelijke doeleinden, Horeca en/of Bedrijfsdoeleinden en bij deze wijziging ten behoeve van genoemde bestemmingen de bouw van een markant gebouw toe te staan, mits:

- a. het bebouwingspercentage maximaal 75% bedraagt;
- b. de nokhoogte maximaal 12,50 meter bedraagt;
- c. het gebouw een duidelijk hoekaccent vormt;
- d. de parkeerdruk niet onevenredig wordt vergroot;
- e. geen onevenredige aantasting zal plaatsvinden van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en het woon- en leefmilieu;
- f. aangetoond wordt dat er geen milieuhinder ondervonden wordt van bedrijven in de omgeving of aangetoond is dat de bedrijfsvoering van bedrijven in de directe omgeving wordt beëindigd c.q. aangepast dan wel anderszins een aanvaardbaar woon- en leefmilieu wordt gegarandeerd;
- g. uit een onderzoek naar de bodemkwaliteit blijkt dat de bodem geschikt is voor de nieuwe functie;
- h. uit een onderzoek naar de archeologische waarden blijkt dat er geen waardevolle archeologische resten in de bodem aanwezig zijn;
- i. voor het overige de voorschriften die ingevolge dit plan voor de in de aanhef genoemde bestemmingen gelden, van overeenkomstige toepassing worden verklaard.

## **ARTIKEL 4. DETAILHANDEL**

### **4.1. Doeleindenomschrijving**

De op de plankaart als "detailhandel" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. detailhandel;
- b. wonen;

één en ander met de bijbehorende voorzieningen, zoals tuinen, erven en parkeervoorzieningen.

### **4.2. Nadere detaillering van de doeleinden**

**4.2.1.** Detailhandel is uitsluitend toegestaan op de begane grond.

**4.2.2.** Binnen het bestemmingsvlak waarbinnen op de kaart de aanduiding "parkeren op eigen terrein" is aangegeven, is detailhandel slechts toegestaan, indien op eigen terrein in de parkeerbehoefte wordt voorzien.

**4.2.3.** Binnen het bestemmingsvlak waarbinnen op de kaart de aanduiding "volumineuze detailhandel" is aangegeven, is uitsluitend volumineuze detailhandel toegestaan.

### **4.3. Bebouwing**

*Toegestane bouwwerken*

**4.3.1.** Op en in de gronden als bedoeld in 4.1. mogen uitsluitend de volgende bouwwerken worden gebouwd ten dienste van de bestemming:

- a. bedrijfsgebouwen ten behoeve van detailhandel, uitsluitend binnen de bebouwingszone en het achtererf;
- b. maximaal één woning/ dienstwoning per op de kaart aangegeven bebouwingszone, uitsluitend binnen de bebouwingszone (aan- en uitbouwen uitgezonderd);
- c. in afwijking van het bepaalde onder b. zijn appartementen toegestaan binnen de bebouwingszone waarbinnen op de plankaart de aanduiding "appartementen" (MG) is aangegeven;
- d. bijgebouwen bij de woning/ dienstwoning, uitsluitend binnen de bebouwingszone en het achtererf, onverminderd het bepaalde in 4.3.4. onder b.;
- e. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

*Gebouwen binnen bebouwingszone*

**4.3.2.** Voor het bouwen van gebouwen binnen de bebouwingszone gelden de volgende bepalingen:

- a. De goothoogte mag niet meer bedragen dan op de kaart in de betreffende bebouwingszone is aangegeven.
- b. De dakhelling bedraagt minimaal 30° en maximaal 65°, met dien verstande dat indien de bestaande dakhelling kleiner is, de bestaande dakhelling is toegestaan.

*Bedrijfsgebouwen binnen het achtererf*

**4.3.3.** Voor het bouwen van bedrijfsgebouwen binnen het achtererf gelden de volgende bepalingen:

- a. De goothoogte mag maximaal 4 m bedragen.
- b. De bebouwingshoogte mag maximaal 8 m bedragen.
- c. De afstand van de bedrijfsgebouwen ten opzichte van de zijdelingse perceelsgrens dient ten minste 3 m te bedragen;
- d. Het bebouwingspercentage mag per bouwperceel niet meer bedragen dan het op de kaart aangegeven bebouwingspercentage.
- e. Voorzover de bestaande bedrijfsgebouwen niet voldoen aan het bepaalde onder a. tot en met d., zijn in afwijking hiervan de bestaande bedrijfsgebouwen toegestaan.

*Bijgebouwen en aan- en uitbouwen bij de woning/ dienstwoning*

**4.3.4.** Voor het bouwen van bijgebouwen en aan- en uitbouwen bij de woning/ dienstwoning gelden de volgende bepalingen:

- a. De afstand van bijgebouwen tot de voorgevel van de woning/ dienstwoning en het verlengde daarvan, dient minimaal 3 m te bedragen.
- b. Op de gronden die op de kaart zijn aangeduid als voorerf, mag bij elke woning/ dienstwoning ten hoogste één aan- of uitbouw (portiek of serre) worden gebouwd. Voor deze aan- of uitbouw geldt een oppervlakte van maximaal 6 m<sup>2</sup> en een hoogte van maximaal 3 m.
- c. Op elk bouwperceel mag de gezamenlijke oppervlakte van bijgebouwen en aan- en uitbouwen, voorzover gelegen binnen het achtererf, niet meer bedragen dan 50 m<sup>2</sup>.
- d. Indien het oppervlak van het bouwperceel meer dan 400 m<sup>2</sup> bedraagt, mag de onder c. genoemde oppervlakte worden vermeerderd met 10% van deze overmaat tot een totale bebouwde oppervlakte van bijgebouwen en aan- en uitbouwen van maximaal 150 m<sup>2</sup>.
- e. Het in 4.3.3. onder d. bedoelde bebouwingspercentage mag niet worden overschreden.
- f. De goothoogte van bijgebouwen en aan- en uitbouwen mag maximaal 3 m bedragen, de bebouwingshoogte maximaal 5 m.
- g. Voorzover de bestaande bijgebouwen en aan- en uitbouwen niet voldoen aan het bepaalde onder a. tot en met f., zijn in afwijking hiervan de bestaande bijgebouwen en aan- en uitbouwen toegestaan.

*Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

**4.3.5.** Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt dat de hoogte niet meer mag bedragen dan hieronder is aangegeven:

<b>Bouwwerken, geen gebouwen zijnde</b>	<b>max. hoogte</b>
Overkappingen met een open constructie en pergola's	3 m
Erfafscheidingen en/of terreinafscheidingen op het voorerf	1 m
Overige erfafscheidingen en/of terreinafscheidingen alsmede overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, niet zijnde vlaggenmasten	2 m

#### **4.4. Wijzigingsbevoegdheid**

**4.4.1.** Burgemeester en wethouders zijn bevoegd overeenkomstig artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening de ligging en afmetingen van de bebouwingszone, het maximaal aantal woningen per bebouwingszone en de goothoogte van gebouwen binnen de bebouwingszone van de gronden op de kaart aangeduid met "wijzigingsgebied ex artikel 4.4.1." te wijzigen, mits:

- a. de goothoogte mag niet meer bedragen dan 6 m;
- b. de bebouwingshoogte mag niet meer bedragen dan 11 meter;
- c. de dakhelling is minimaal 30° en maximaal 65°;
- d. de afstand tot de zijdelingse perceelsgrenzen bedraagt minimaal 3 meter;
- e. de aan de straat gelegen zijde van de nieuwe bebouwingszone voegt zich in de rooilijn van het bestaande bebouwingslint;
- f. de bebouwingszone mag maximaal 15 meter diep zijn;
- g. detailhandel is uitsluitend toegestaan op de begane grond;
- h. voor de woningen dient voorzien te worden in minimaal 1 parkeerplaats per woning op eigen terrein;
- i. het voor het perceel geldende maximale bebouwingspercentage mag niet worden verhoogd;
- j. geen onevenredige aantasting zal plaatsvinden van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en het woon- en leefmilieu;
- k. aangetoond wordt dat er geen milieuhinder ondervonden wordt van bedrijven in de omgeving of aangetoond is dat de bedrijfsvoering van bedrijven in de directe omgeving wordt beëindigd c.q. aangepast dan wel anderszins een aanvaardbaar woon- en leefmilieu wordt gegarandeerd;

## **ARTIKEL 5. ZAKELIJKE DIENSTVERLENING**

### **5.1. Doeleindenomschrijving**

De op de plankaart als "zakelijke dienstverlening" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. zakelijke dienstverlening;
- b. wonen;

één en ander met de bijbehorende voorzieningen, zoals tuinen, erven en parkeervoorzieningen.

### **5.2. Nadere detaillering van de doeleinden**

**5.2.1.** Binnen het bestemmingsvlak waarbinnen op de kaart de aanduiding "parkeren op eigen terrein" is aangegeven, is zakelijke dienstverlening slechts toegestaan, indien op eigen terrein in de parkeerbehoefte wordt voorzien.

### **5.3. Bebouwing**

*Toegestane bouwwerken*

**5.3.1.** Op en in de gronden als bedoeld in 5.1. mogen uitsluitend de volgende bouwwerken worden gebouwd ten dienste van de bestemming:

- a. bedrijfsgebouwen ten behoeve van zakelijke dienstverlening, uitsluitend binnen de bebouwingszone en het achtererf;
- b. maximaal één woning/ dienstwoning per op de kaart aangegeven bebouwingszone, uitsluitend binnen de bebouwingszone (aan- en uitbouwen uitgezonderd);
- c. bijgebouwen bij de woning/ dienstwoning, uitsluitend binnen de bebouwingszone en het achtererf, onverminderd het bepaalde in 5.3.4. onder b.;
- d. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

*Gebouwen binnen bebouwingszone*

**5.3.2.** Voor het bouwen van gebouwen binnen de bebouwingszone gelden de volgende bepalingen:

- a. De goothoogte mag niet meer bedragen dan op de kaart in de betreffende bebouwingszone is aangegeven.
- b. De dakhelling bedraagt minimaal 30° en maximaal 65°, met dien verstande dat indien de bestaande dakhelling kleiner is, de bestaande dakhelling is toegestaan.

*Bedrijfsgebouwen binnen het achtererf*

**5.3.3.** Voor het bouwen van bedrijfsgebouwen binnen het achtererf gelden de volgende bepalingen:

- a. De goothoogte mag maximaal 4 m bedragen.



- b. De bebouwingshoogte mag maximaal 8 m bedragen.
- c. De afstand van de bedrijfsgebouwen ten opzichte van de zijdelingse perceelsgrens dient ten minste 3 m te bedragen;
- d. het bebouwingspercentage mag per bouwperceel niet meer bedragen dan 30%.
- e. Voorzover de bestaande bedrijfsgebouwen niet voldoen aan het bepaalde onder a. tot en met d., zijn in afwijking hiervan de bestaande bedrijfsgebouwen toegestaan.

*Bijgebouwen en aan- en uitbouwen bij de woning/ dienstwoning*

**5.3.4.** Voor het bouwen van bijgebouwen en aan- en uitbouwen bij de woning/ dienstwoning gelden de volgende bepalingen:

- a. De afstand van bijgebouwen tot de voorgevel van de woning/ dienstwoning en het verlengde daarvan, dient minimaal 3 m te bedragen.
- b. Op de gronden die op de kaart zijn aangeduid als voorerf, mag bij elke woning/ dienstwoning ten hoogste één aan- of uitbouw (portiek of serre) worden gebouwd. Voor deze aan- of uitbouw geldt een oppervlakte van maximaal 6 m<sup>2</sup> en een hoogte van maximaal 3 m.
- c. Op elk bouwperceel mag de gezamenlijke oppervlakte van bijgebouwen en aan- en uitbouwen, voorzover gelegen binnen het achtererf, niet meer bedragen dan 50 m<sup>2</sup>.
- d. Indien het oppervlak van het bouwperceel meer dan 400 m<sup>2</sup> bedraagt, mag de onder c. genoemde oppervlakte worden vermeerderd met 10% van deze overmaat tot een totale bebouwde oppervlakte van bijgebouwen en aan- en uitbouwen van maximaal 150 m<sup>2</sup>.
- e. Het in 5.3.3. onder d. bedoelde bebouwingspercentage mag niet worden overschreden.
- f. De goothoogte van bijgebouwen en aan- en uitbouwen mag maximaal 3 m bedragen, de bebouwingshoogte maximaal 5 m.
- g. Voorzover de bestaande bijgebouwen en aan- en uitbouwen niet voldoen aan het bepaalde onder a. tot en met f., zijn in afwijking hiervan de bestaande bijgebouwen en aan- en uitbouwen toegestaan.

*Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

**5.3.5.** Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt dat de hoogte niet meer mag bedragen dan hieronder is aangegeven:

<b>Bouwwerken, geen gebouwen zijnde</b>	<b>max. hoogte</b>
Overkappingen met een open constructie en pergola's	3 m
Erfafscheidingen en/of terreinafscheidingen op het voorerf	1 m
Overige erfafscheidingen en/of terreinafscheidingen alsmede overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, niet zijnde vlaggenmasten	2 m

## ARTIKEL 6. MAATSCHAPPELIJKE DOELEINDEN

### 6.1. Doeleindenomschrijving

De op de plankaart als "maatschappelijke doeleinden" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. maatschappelijke doeleinden;
- b. wonen;
- c. een begraafplaats en daarbij behorende voorzieningen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding "begraafplaats" op de plankaart; één en ander met de bijbehorende voorzieningen, zoals tuinen, erven en parkeervoorzieningen.

### 6.2. Bebouwing

*Toegestane bouwwerken*

**6.2.1.** Op en in de gronden als bedoeld in 6.1. mogen uitsluitend de volgende bouwwerken worden gebouwd ten dienste van de bestemming:

- a. gebouwen ten behoeve van maatschappelijke doeleinden, uitsluitend binnen de bebouwingszone en het achtererf;
- b. maximaal één woning/ dienstwoning per op de kaart aangegeven bebouwingszone, uitsluitend binnen de bebouwingszone (aan- en uitbouwen uitgezonderd); indien binnen de bebouwingszone op de kaart een "zone woning" is aangeduid, mag de woning uitsluitend binnen de "zone woning" worden gesitueerd;
- c. bijgebouwen bij de woning/ dienstwoning, uitsluitend binnen de bebouwingszone en het achtererf, onverminderd het bepaalde in 6.2.4.;
- d. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

*Gebouwen binnen bebouwingszone*

**6.2.2.** Voor het bouwen van gebouwen binnen de bebouwingszone gelden de volgende bepalingen:

- a. De goothoogte mag niet meer bedragen dan op de kaart in de betreffende bebouwingszone is aangegeven.
- b. De dakhelling bedraagt minimaal 30° en maximaal 65°, met dien verstande dat indien de bestaande dakhelling kleiner is, de bestaande dakhelling is toegestaan.
- c. Voorzover op de kaart binnen de bebouwingszone de aanduiding "bestaande goot- en bebouwingshoogte" is aangegeven, gelden de bestaande goot- en bebouwingshoogte als maximum.

*Gebouwen binnen het achtererf*

**6.2.3.** Voor het bouwen van gebouwen binnen het achtererf gelden de volgende bepalingen:

- a. De goothoogte mag maximaal 3 m bedragen.
- b. De bebouwingshoogte mag maximaal 5 m bedragen.

- c. Het bebouwingspercentage mag per bouwperceel niet meer bedragen dan het op de kaart aangegeven bebouwingspercentage.

*Aan- of uitbouw op voorerf*

- 6.2.4.** Op de gronden die op de kaart zijn aangeduid als voorerf, mag bij elke woning/ dienstwoning ten hoogste één aan- of uitbouw (portiek of serre) worden gebouwd, met inachtneming van de volgende bepalingen:
- a. de bebouwde oppervlakte mag maximaal 6 m<sup>2</sup> bedragen;
  - b. de bebouwingshoogte mag maximaal 3 m bedragen;
  - c. het in 6.2.3. onder c. bedoelde bebouwingspercentage mag niet worden overschreden.

*Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

- 6.2.5.** Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt dat de hoogte niet meer mag bedragen dan hierna is aangegeven:

<b>Bouwwerken, geen gebouwen zijnde</b>	<b>max. hoogte</b>
Overkappingen met een open constructie en pergola's	3 m
Erfafscheidingen en/of terreinafscheidingen op het voorerf	1 m
Overige erfafscheidingen en/of terreinafscheidingen alsmede overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, niet zijnde vlaggenmasten	2 m

## **ARTIKEL 7. HORECA**

### **7.1. Doeleindenomschrijving**

De op de plankaart als "horeca" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. horeca
- b. wonen;

één en ander met de bijbehorende voorzieningen, zoals tuinen, erven en parkeervoorzieningen.

### **7.2. Nadere detaillering van de doeleinden**

**7.2.1.** Horeca is uitsluitend toegestaan op de begane grond.

**7.2.2.** Horeca is uitsluitend toegestaan in de op de kaart voor het betreffende bestemmingsvlak aangeduide categorie.

### **7.3. Bebouwing**

*Toegestane bouwwerken*

**7.3.1.** Op en in de gronden als bedoeld in 7.1. mogen uitsluitend de volgende bouwwerken worden gebouwd ten dienste van de bestemming:

- a. bedrijfsgebouwen ten behoeve van horeca, uitsluitend binnen de bebouwingszone en het achtererf;
- b. maximaal één woning/ dienstwoning per op de kaart aangegeven bebouwingszone, uitsluitend binnen de bebouwingszone (aan- en uitbouwen uitgezonderd);
- c. bijgebouwen bij de woning/ dienstwoning, uitsluitend binnen de bebouwingszone en het achtererf, onverminderd het bepaalde in 7.3.4. onder b.;
- d. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

*Gebouwen binnen bebouwingszone*

**7.3.2.** Voor het bouwen van gebouwen binnen de bebouwingszone gelden de volgende bepalingen:

- a. De goothoogte mag niet meer bedragen dan op de kaart in de betreffende bebouwingszone is aangegeven.
- b. De dakhelling bedraagt minimaal 30° en maximaal 65°, met dien verstande dat indien de bestaande dakhelling kleiner is, de bestaande dakhelling is toegestaan.

*Bedrijfsgebouwen binnen het achtererf*

**7.3.3.** Voor het bouwen van bedrijfsgebouwen binnen het achtererf gelden de volgende bepalingen:

- a. De goothoogte mag maximaal 4 m bedragen.
- b. De bebouwingshoogte mag maximaal 8 m bedragen.

- c. De afstand van de bedrijfsgebouwen ten opzichte van de zijdelingse perceelsgrens dient ten minste 3 m te bedragen;
- d. Het bebouwingspercentage mag per bouwperceel niet meer bedragen dan het op de kaart aangegeven bebouwingspercentage.
- e. Voorzover de bestaande bedrijfsgebouwen niet voldoen aan het bepaalde onder a. tot en met d., zijn in afwijking hiervan de bestaande bedrijfsgebouwen toegestaan.

*Bijgebouwen en aan- en uitbouwen bij de woning/ dienstwoning*

**7.3.4.** Voor het bouwen van bijgebouwen en aan- en uitbouwen bij de woning/ dienstwoning gelden de volgende bepalingen:

- a. De afstand van bijgebouwen tot de voorgevel van de woning/ dienstwoning en het verlengde daarvan, dient minimaal 3 m te bedragen.
- b. Op de gronden die op de kaart zijn aangeduid als voorerf, mag bij elke woning/ dienstwoning ten hoogste één aan- of uitbouw (portiek of serre) worden gebouwd. Voor deze aan- of uitbouw geldt een oppervlakte van maximaal 6 m<sup>2</sup> en een hoogte van maximaal 3 m.
- c. Op elk bouwperceel mag de gezamenlijke oppervlakte van bijgebouwen en aan- en uitbouwen, voorzover gelegen binnen het achtererf, niet meer bedragen dan 50 m<sup>2</sup>.
- d. Indien het oppervlak van het bouwperceel meer dan 400 m<sup>2</sup> bedraagt, mag de onder c. genoemde oppervlakte worden vermeerderd met 10% van deze overmaat tot een totale bebouwde oppervlakte van bijgebouwen en aan- en uitbouwen van maximaal 150 m<sup>2</sup>.
- e. Het in 7.3.3. onder d. bedoelde bebouwingspercentage mag niet worden overschreden.
- f. De goothoogte van bijgebouwen en aan- en uitbouwen mag maximaal 3 m bedragen, de bebouwingshoogte maximaal 5 m.
- g. Voorzover de bestaande bijgebouwen en aan- en uitbouwen niet voldoen aan het bepaalde onder a. tot en met f., zijn in afwijking hiervan de bestaande bijgebouwen en aan- en uitbouwen toegestaan.

*Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

**7.3.5.** Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt dat de hoogte niet meer mag bedragen dan hieronder is aangegeven:

<b>Bouwwerken, geen gebouwen zijnde</b>	<b>max. hoogte</b>
Overkappingen met een open constructie en pergola's	3 m
Erfafscheidingen en/of terreinafscheidingen op het voorerf	1 m
Overige erfafscheidingen en/of terreinafscheidingen alsmede overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, niet zijnde vlaggenmasten	2 m

## **ARTIKEL 8. BEDRIJFSDOELEINDEN**

### **8.1. Doeleindenomschrijving**

De op de plankaart als "bedrijfsdoeleinden" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bedrijven in categorie 1 of 2 als genoemd in de Staat van Inrichtingen (bijlage);
- b. bedrijven in categorie 3, welke aanwezig zijn op het moment van het van kracht worden van dit plan;
- c. wonen;
- d. ter plaatse van de aanduiding "archeologisch en/of cultuurhistorisch waardevol terrein" op de kaart: voor het behoud en herstel van de aanwezige archeologische en/of cultuurhistorische waarden; één en ander met de bijbehorende voorzieningen, zoals tuinen, erven en parkeervoorzieningen.

### **8.2. Nadere detaillering van de doeleinden**

**8.2.1.** Tevens is ondersteunende horeca in de vorm van het tegen betaling schenken van alcoholvrije dranken toegestaan als ondersteunende activiteit bij ambachtelijke bedrijven.

### **8.3. Bebouwing**

*Toegestane bouwwerken*

**8.3.1.** Op en in de gronden als bedoeld in 8.1. mogen uitsluitend de volgende bouwwerken worden gebouwd ten dienste van de bestemming:

- a. bedrijfsgebouwen, uitsluitend binnen de bebouwingszone en het achtererf;
- b. maximaal één woning/ dienstwoning per op de kaart aangegeven bebouwingszone, uitsluitend binnen de bebouwingszone (aan- en uitbouwen uitgezonderd);
- c. bijgebouwen bij de woning/ dienstwoning, uitsluitend binnen de bebouwingszone en het achtererf, onverminderd het bepaalde in 8.3.4. onder b.;
- d. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

*Gebouwen binnen bebouwingszone*

**8.3.2.** Voor het bouwen van gebouwen binnen de bebouwingszone gelden de volgende bepalingen:

- a. De goothoogte mag niet meer bedragen dan op de kaart in de betreffende bebouwingszone is aangegeven.
- b. De dakhelling bedraagt minimaal 30° en maximaal 65°, met dien verstande dat indien de bestaande dakhelling kleiner is, de bestaande dakhelling is toegestaan.

*Bedrijfsgebouwen binnen het achtererf*

**8.3.3.** Voor het bouwen van bedrijfsgebouwen binnen het achtererf gelden de volgende bepalingen:

- a. De goothoogte mag maximaal 4 m bedragen.
- b. De bebouwingshoogte mag maximaal 10 m bedragen. Voorzover op de kaart een maximale bebouwingshoogte is aangegeven, geldt de op de kaart aangegeven bebouwingshoogte als maximum.
- c. De afstand van de bedrijfsgebouwen ten opzichte van de zijdelingse perceelsgrens dient ten minste 3 m te bedragen;
- d. Het bebouwingspercentage mag per bouwperceel niet meer bedragen dan 30%. Indien op de kaart voor het betreffende bouwperceel een afwijkend bebouwingspercentage is aangegeven, geldt dat bebouwingspercentage als maximum.
- e. Voorzover de bestaande bedrijfsgebouwen niet voldoen aan het bepaalde onder a. tot en met d., zijn in afwijking hiervan de bestaande bedrijfsgebouwen toegestaan.

*Bijgebouwen en aan- en uitbouwen bij de woning/ dienstwoning*

**8.3.4.** Voor het bouwen van bijgebouwen en aan- en uitbouwen bij de woning/ dienstwoning gelden de volgende bepalingen:

- a. De afstand van bijgebouwen tot de voorgevel van de woning/ dienstwoning en het verlengde daarvan, dient minimaal 3 m te bedragen.
- b. Op de gronden die op de kaart zijn aangeduid als voorerf, mag bij elke woning/ dienstwoning ten hoogste één aan- of uitbouw (portiek of serre) worden gebouwd. Voor deze aan- of uitbouw geldt een oppervlakte van maximaal 6 m<sup>2</sup> en een hoogte van maximaal 3 m.
- c. Op elk bouwperceel mag de gezamenlijke oppervlakte van bijgebouwen en aan- en uitbouwen, voorzover gelegen binnen het achtererf, niet meer bedragen dan 50 m<sup>2</sup>.
- d. Indien het oppervlak van het bouwperceel meer dan 400 m<sup>2</sup> bedraagt, mag de onder c. genoemde oppervlakte worden vermeerderd met 10% van deze overmaat tot een totale bebouwde oppervlakte van bijgebouwen en aan- en uitbouwen van maximaal 150 m<sup>2</sup>.
- e. Het in 8.3.3. onder d. bedoelde bebouwingspercentage mag niet worden overschreden.
- f. De goothoogte van bijgebouwen en aan- en uitbouwen mag maximaal 3 m bedragen, de bebouwingshoogte maximaal 5 m.
- g. Voorzover de bestaande bijgebouwen en aan- en uitbouwen niet voldoen aan het bepaalde onder a. tot en met f., zijn in afwijking hiervan de bestaande bijgebouwen en aan- en uitbouwen toegestaan.

*Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

**8.3.5.** Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt dat de hoogte niet meer mag bedragen dan hierna is aangegeven:

<b>Bouwwerken, geen gebouwen zijnde</b>	<b>max. hoogte</b>
Overkappingen met een open constructie en pergola's	3 m
Erfafscheidingen en/of terreinafscheidingen op	1 m

het voorerf	
Overige erfafscheidingen en/of terreinafscheidingen alsmede overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, niet zijnde vlaggenmasten	2 m

#### 8.4. Vrijstellingsbevoegdheid

**8.4.1.** Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in 8.1. onder a. teneinde bedrijven toe te staan die naar aard en milieubelasting vergelijkbaar zijn met de toegestane bedrijven, mits geen onevenredige aantasting zal plaatsvinden van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en het woon- en leefklimaat.

**8.4.2.** Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in 8.13.3. onder c. teneinde een kleinere afstand tot de zijdelingse perceelgrens toe te staan, mits:

- a. de ondernemer aan kan tonen dat een kleinere afstand vanwege de bedrijfsvoering noodzakelijk is;
- b. het bedrijfsp perceel niet grenst aan een woonperceel;
- c. het stedenbouwkundige beeld niet wordt aangetast;
- d. geen onevenredige aantasting zal plaatsvinden van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en het woon- en leefklimaat.

#### 8.5. Wijzigingsbevoegdheid

**8.5.1.** Burgemeester en wethouders zijn bevoegd overeenkomstig artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening de bestemming van de gronden op de kaart aangeduid met "wijzigingsgebied ex artikel 8.5.1." te wijzigen in de bestemmingen "woondoeleinden" en "groenvoorzieningen" teneinde de bouw van maximaal drie woningen toe te staan, mits:

- a. de kaart wordt gewijzigd overeenkomstig het op plankaart 2 opgenomen fragment "wijzigingsgebied ex artikel 8.5.1.";
- b. binnen de op plankaart 2 aangegeven bebouwingszones uitsluitend wordt gebouwd indien de bestaande opstallen worden geamoveerd;
- c. binnen de op plankaart 2 aangegeven bebouwingszone, die is gesitueerd aan de zijde van de Wordenseweg, maximaal twee woningen mogen worden gebouwd, en binnen de bebouwingszone, die is gesitueerd aan de zijde van de Voorstraat maximaal één woning;



- d. geen onevenredige aantasting zal plaatsvinden van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en het woon- en leefmilieu;
- e. aangetoond wordt dat er geen milieuhinder ondervonden wordt van bedrijven in de omgeving of aangetoond is dat de bedrijfsvoering van bedrijven in de directe omgeving wordt beëindigd c.q. aangepast dan wel anderszins een aanvaardbaar woon- en leefmilieu wordt gegarandeerd;
- f. uit een onderzoek naar de bodemkwaliteit blijkt dat de bodem geschikt is voor de nieuwe functie;
- g. uit een onderzoek naar de archeologische waarden blijkt dat er geen waardevolle archeologische resten in de bodem aanwezig zijn;
- h. de voorschriften van Artikel 3 en Artikel 12 van toepassing worden verklaard.

## **8.6. Aanlegvergunning**

**8.6.1.** Het is verboden binnen de gronden met de aanduiding “archeologisch en/of cultuurhistorisch waardevol terrein” zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) de volgende werken en werkzaamheden uit te voeren:

- a. ophogen, egaliseren en ontginnen van gronden;
- b. bodemverlagen of afgraven waarvoor geen ontgrondingsvergunning is vereist;
- c. uitvoeren van grondbewerkingen dieper dan 0,30 m, waartoe ook gerekend worden woelen en draineren, aanleggen van boomgaarden, bebossen van gronden, aanleggen, verbreden of verharderen van wegen, voet-, ruit- of rijwielpaden, banen of parkeergelegenheden en aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen, aanbrengen van ondergrondse of bovengrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur, graven van sloten, watergangen, vijvers of vaarten, tot stand brengen en/of in exploitatie brengen van boor- en pompputten, uitvoeren van heiverken en/of indrijven van scherpe voorwerpen in de bodem.

**8.6.2.** De in 8.6.1. bedoelde vergunning wordt slechts verleend indien de archeologische en/of cultuurhistorische waarden niet onevenredig worden aangetast; hiertoe wordt de Rijksdienst voor het Oudheidkundig Bodemonderzoek of een andere door Burgemeester en Wethouders van de gemeente Maasdriel aan te wijzen terzake deskundige gehoord.

**8.6.3.** Overtreding van het bepaalde in 8.6.1. is een strafbaar feit als bedoeld in artikel 1a, onder 2 van de Wet op de economische delicten.

## ARTIKEL 9. AGRARISCHE BEDRIJVEN

### 9.1. Doeleindenomschrijving

De op de plankaart als "agrarische bedrijven" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. agrarische bedrijven;
  - b. agrarisch (bedrijfsmatig) grondgebruik;
  - c. wonen;
- één en ander met de bijbehorende voorzieningen.

### 9.2. Bebouwing

*Toegestane bouwwerken*

**9.2.1.** Op en in de gronden als bedoeld in 9.1. mogen uitsluitend de volgende bouwwerken worden gebouwd ten dienste van de bestemming:

- a. agrarische bedrijfsgebouwen, uitsluitend binnen de bebouwingszone en het achtererf;
- b. maximaal één woning/ dienstwoning per op de kaart aangegeven bebouwingszone, uitsluitend binnen de bebouwingszone (aan- en uitbouwen uitgezonderd);
- c. bijgebouwen bij de woning/ dienstwoning, uitsluitend binnen de bebouwingszone en het achtererf, onverminderd het bepaalde in 9.2.4. onder b.;
- d. kassen, met dien verstande dat deze uitsluitend mogen worden gesitueerd op een afstand van minimaal 50 m van de woningen van derden;
- e. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

*Gebouwen binnen bebouwingszone*

**9.2.2.** Voor het bouwen van gebouwen binnen de bebouwingszone gelden de volgende bepalingen:

- a. De goothoogte mag niet meer bedragen dan op de kaart in de betreffende bebouwingszone is aangegeven.
- b. De dakhelling bedraagt minimaal 30° en maximaal 65°, met dien verstande dat indien de bestaande dakhelling kleiner is, de bestaande dakhelling is toegestaan.

*Bedrijfsgebouwen binnen het achtererf*

**9.2.3.** Voor het bouwen van bedrijfsgebouwen binnen het achtererf gelden de volgende bepalingen:

- a. De goothoogte mag maximaal 4 m bedragen.
- b. De bebouwingshoogte mag maximaal 10 m bedragen.
- c. De afstand van de bedrijfsgebouwen ten opzichte van de zijdelingse perceelsgrens dient ten minste 3 m te bedragen;
- d. Het bebouwingspercentage mag per bouwperceel niet meer bedragen dan 30%. Indien op de kaart voor het betreffende

bouwperceel een afwijkend bebouwingspercentage is aangegeven, geldt dat bebouwingspercentage als maximum.

- e. Voorzover de bestaande bedrijfsgebouwen niet voldoen aan het bepaalde onder a. tot en met d., zijn in afwijking hiervan de bestaande bedrijfsgebouwen toegestaan.

*Bijgebouwen en aan- en uitbouwen bij de woning/ dienstwoning*

**9.2.4.** Voor het bouwen van bijgebouwen en aan- en uitbouwen bij de woning/ dienstwoning gelden de volgende bepalingen:

- a. De afstand van bijgebouwen tot de voorgevel van de woning/ dienstwoning en het verlengde daarvan, dient minimaal 3 m te bedragen.
- b. Op de gronden die op de kaart zijn aangeduid als voorerf, mag bij elke woning/ dienstwoning ten hoogste één aan- of uitbouw (portiek of serre) worden gebouwd. Voor deze aan- of uitbouw geldt een oppervlakte van maximaal 6 m<sup>2</sup> en een hoogte van maximaal 3 m.
- c. Op elk bouwperceel mag de gezamenlijke oppervlakte van bijgebouwen en aan- en uitbouwen, voorzover gelegen binnen het achtererf, niet meer bedragen dan 50 m<sup>2</sup>.
- d. Indien het oppervlak van het bouwperceel meer dan 400 m<sup>2</sup> bedraagt, mag de onder c. genoemde oppervlakte worden vermeerderd met 10% van deze overmaat tot een totale bebouwde oppervlakte van bijgebouwen en aan- en uitbouwen van maximaal 150 m<sup>2</sup>.
- e. Het in 9.2.3. onder d. bedoelde bebouwingspercentage mag niet worden overschreden.
- f. De goothoogte van bijgebouwen en aan- en uitbouwen mag maximaal 3 m bedragen, de bebouwingshoogte maximaal 5 m.
- g. Voorzover de bestaande bijgebouwen en aan- en uitbouwen niet voldoen aan het bepaalde onder a. tot en met f., zijn in afwijking hiervan de bestaande bijgebouwen en aan- en uitbouwen toegestaan.

*Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

**9.2.5.** Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt dat de hoogte niet meer mag bedragen dan hieronder is aangegeven:

<b>Bouwwerken, geen gebouwen zijnde</b>	<b>max. hoogte</b>
Overkappingen met een open constructie en pergola's	3 m
Erfafscheidingen en/of terreinafscheidingen op het voorerf	1 m
Overige erfafscheidingen en/of terreinafscheidingen alsmede overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, niet zijnde vlaggenmasten	2 m

### **9.3. Wijzigingsbevoegdheden**

**9.3.1.** Burgemeester en wethouders zijn bevoegd overeenkomstig artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening de bestemming van gronden met deze bestemming te wijzigen in de bestemming “bedrijfsdoeleinden”, teneinde andere bedrijven in categorie 1 of 2 als genoemd in de Staat van Inrichtingen (bijlage) toe te staan, alsmede bedrijven welke daarmee naar aard en milieubelasting gelijk te stellen zijn, mits:

- a. geen onevenredige aantasting zal plaatsvinden van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en het woon- en leefklimaat;
- b. het niet betreft activiteiten die een zodanige verkeersaantrekking hebben, dat deze leiden tot een nadelige beïnvloeding van de normale afwikkeling van het verkeer dan wel tot een onevenredige parkeerdruk op de openbare ruimten;
- c. het bebouwingspercentage van het bouwperceel niet meer bedraagt dan 30%;
- d. de voorschriften van Artikel 8 van toepassing worden verklaard.

### **9.4. Aanlegvergunning**

**9.4.1.** Het is verboden op de gronden binnen deze bestemming zonder of in afwijking van een vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) de navolgende werken of werkzaamheden uit te voeren of uit te laten voeren:

- a. de aanleg van (productieboomgaarden) en zachtfruitopstanden, anders dan ter vervanging van bestaande boomgaarden;
- b. de aanleg van boomkwekerijen.

**9.4.2.** De werken en werkzaamheden als bedoeld in 9.4.1. zijn slechts toelaatbaar, indien door deze werken of werkzaamheden dan wel door de daarvan hetzij direct hetzij indirect te verwachten gevolgen de lucht en/of de bodem niet onevenredig worden verontreinigd door stoffen, die hetzij door hun aard hetzij door de hoeveelheid uit een oogpunt van de volksgezondheid gevaar opleveren voor de bewoners van de woningen in de directe omgeving.

**9.4.3.** Alvorens te beslissen over het verlenen van een aanlegvergunning als bedoeld in 9.4.1. horen burgemeester en wethouders een onafhankelijke terzake deskundige. Deze deskundige betreft in zijn advies tevens de vraag of overeenkomstig artikel 44 lid 2 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening, aan de vergunning voorwaarden dienen te worden verbonden.

**9.4.4.** Overtreding van het bepaalde in 9.4.1. is een strafbaar feit als bedoeld in artikel 1a, onder 2 van de Wet op de economische delicten.

## **ARTIKEL 10. AGRARISCH GEBIED**

### **10.1. Doeleindenomschrijving**

De op de plankaart als “agrarisch gebied” aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. agrarisch grondgebruik;
- b. ter plaatse van de aanduiding “archeologisch en/of cultuurhistorisch waardevol terrein” op de kaart: voor het behoud en herstel van de aanwezige archeologische en/of cultuurhistorische waarden.

### **10.2. Bebouwing**

**10.2.1.** Op de gronden als bedoeld in 10.1. mogen uitsluitend worden gebouwd bouwwerken, geen gebouwen zijnde, die ten dienste staan van deze bestemming.

**10.2.2.** De hoogte van de bouwwerken, geen gebouwen zijnde, als bedoeld in 10.2.1. mag niet meer bedragen dan 1 m.

### **10.3. Wijzigingsbevoegdheden**

**10.3.1.** Burgemeester en wethouders zijn bevoegd overeenkomstig artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening de bestemming van de gronden op de kaart aangeduid met “wijzigingsgebied ex artikel 10.3.1.” te wijzigen in de bestemming “woondoeleinden” teneinde de bouw van één woning per wijzigingsgebied toe te staan, mits:

- a. de woningen worden gesitueerd in het bestaande bebouwingslint;
- b. de goothoogte maximaal 3 meter bedraagt;
- c. de dakhelling minimaal 30° en maximaal 65° bedraagt;
- d. de breedte van de woning maximaal 15 meter bedraagt;
- e. de diepte van de woning maximaal 12 meter bedraagt;
- f. de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens minimaal 10 meter bedraagt;
- g. geen onevenredige aantasting zal plaatsvinden van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en het woon- en leefmilieu;
- h. aangetoond wordt dat er geen milieuhinder ondervonden wordt van bedrijven in de omgeving of aangetoond wordt dat de bedrijfsvoering van bedrijven in de directe omgeving wordt beëindigd c.q. aangepast dan wel anderszins een aanvaardbaar woon- en leefmilieu wordt gegarandeerd;
- i. uit een onderzoek naar de bodemkwaliteit blijkt dat de bodem geschikt is voor de nieuwe functie;

- j. uit een onderzoek naar de archeologische waarden blijkt dat er geen waardevolle archeologische resten in de bodem aanwezig zijn;
- k. uit een onderzoek blijkt dat het wijzigingsplan voldoet aan de Flora- en Faunawet;
- l. de voorschriften van Artikel 3 van toepassing worden verklaard.

**10.3.2.** Burgemeester en wethouders zijn bevoegd overeenkomstig artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening de bestemming van de gronden op de kaart aangeduid met “wijzigingsgebied ex artikel 10.3.2.” te wijzigen in de bestemming “woondoeleinden” teneinde de bouw van één woning per wijzigingsgebied toe te staan, mits:

- a. de woningen worden gesitueerd in het bestaande bebouwingslint;
- b. de goothoogte maximaal 3 meter bedraagt;
- c. de dakhelling minimaal 30° en maximaal 65° bedraagt;
- d. de breedte van de woning maximaal 15 meter bedraagt;
- e. de diepte van de woning maximaal 12 meter bedraagt;
- f. de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens minimaal 5 meter bedraagt;
- g. geen onevenredige aantasting zal plaatsvinden van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en het woon- en leefmilieu;
- h. aangetoond wordt dat er geen milieuhinder ondervonden wordt van bedrijven in de omgeving of aangetoond wordt dat de bedrijfsvoering van bedrijven in de directe omgeving wordt beëindigd c.q. aangepast dan wel anderszins een aanvaardbaar woon- en leefmilieu wordt gegarandeerd;
- i. uit een onderzoek naar de bodemkwaliteit blijkt dat de bodem geschikt is voor de nieuwe functie;
- j. uit een onderzoek naar de archeologische waarden blijkt dat er geen waardevolle archeologische resten in de bodem aanwezig zijn;
- k. uit een onderzoek blijkt dat het wijzigingsplan voldoet aan de Flora- en Faunawet;
- l. de voorschriften van Artikel 3 van toepassing worden verklaard.

**10.3.3.** Burgemeester en wethouders zijn bevoegd overeenkomstig artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening de bestemming van de gronden op de kaart aangeduid met “wijzigingsgebied ex artikel 10.3.3.” te wijzigen in de bestemming “woondoeleinden” teneinde de bouw van maximaal twee woningen toe te staan, mits:

- a. de woningen worden gesitueerd in het bestaande bebouwingslint;
- b. de breedte van het bouwperceel per woning minimaal 24 meter bedraagt;
- c. de goothoogte maximaal 3 meter bedraagt;
- d. de dakhelling minimaal 30° en maximaal 65° bedraagt;
- e. de breedte van de woning maximaal 15 meter bedraagt;
- f. de diepte van de woning maximaal 12 meter bedraagt;

- g. de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens minimaal 8 meter bedraagt;
- h. geen onevenredige aantasting zal plaatsvinden van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en het woon- en leefmilieu;
- i. aangetoond wordt dat er geen milieuhinder ondervonden wordt van bedrijven in de omgeving of aangetoond wordt dat de bedrijfsvoering van bedrijven in de directe omgeving wordt beëindigd c.q. aangepast dan wel anderszins een aanvaardbaar woon- en leefmilieu wordt gegarandeerd;
- j. uit een onderzoek naar de bodemkwaliteit blijkt dat de bodem geschikt is voor de nieuwe functie;
- k. uit een onderzoek naar de archeologische waarden blijkt dat er geen waardevolle archeologische resten in de bodem aanwezig zijn;
- l. uit een onderzoek blijkt dat het wijzigingsplan voldoet aan de Flora- en Faunawet;
- m. de voorschriften van Artikel 3 van toepassing worden verklaard.

#### **10.4.Aanlegvergunning**

**10.4.1.** Het is verboden op de gronden binnen deze bestemming zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) de navolgende werken of werkzaamheden uit te voeren en/of uit te laten voeren:

- a. de aanleg van (productie)boomgaarden en zachtfruitopstanden, anders dan ter vervanging van bestaande boomgaarden;
  - b. de aanleg van boomkwekerijen;
- alsmede op gronden aangeduid met "archeologisch en/of cultuurhistorisch waardevol terrein":
- d. ophogen, egaliseren en ontginnen van gronden;
  - e. bodemverlagen of afgraven waarvoor geen ontgrondingsvergunning is vereist;
  - f. uitvoeren van grondbewerkingen dieper dan 0,30 m, waartoe ook gerekend worden woelen en draineren, bebossen van gronden, aanleggen, verbreden of verharderen van wegen, voet-, ruit- of rijwielpaden, banen of parkeergelegenheden en aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen, aanbrengen van ondergrondse of bovengrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur, graven van sloten, watergangen, vijvers of vaarten, tot stand brengen en/of in exploitatie brengen van boor- en pompputten, uitvoeren van heiverken en/of indrijven van scherpe voorwerpen in de bodem.



**10.4.2.** De in 10.4.1. bedoelde vergunning wordt slechts verleend indien:

- a. door de genoemde werken of werkzaamheden dan wel door de daarvan hetzij direct hetzij indirect te verwachten gevolgen de lucht en/of de bodem niet onevenredig worden verontreinigd door stoffen, die hetzij door hun aard hetzij door de hoeveelheid uit een oogpunt van de volksgezondheid gevaar opleveren voor de bewoners van de woningen in de directe omgeving;
- b. van de gronden met de aanduiding “archeologisch en/of cultuurhistorisch waardevol terrein” de archeologische en/of cultuurhistorische waarden niet onevenredig worden aangetast.

Alvorens te beslissen over het verlenen van een aanlegvergunning als bedoeld in 10.4.1. aanhef en onder a. en/of b. horen burgemeester en wethouders een onafhankelijke terzake deskundige. Deze deskundige betreft in zijn advies tevens de vraag of overeenkomstig artikel 44 lid 2 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening, aan de vergunning voorwaarden dienen te worden verbonden.

Indien en voorzover de gronden zijn aangeduid met “archeologisch en/of cultuurhistorisch waardevol terrein” wordt bovendien de Rijksdienst voor het Oudheidkundig Bodemonderzoek of een andere door Burgemeester en Wethouders van de gemeente Maasdriel aan te wijzen terzake deskundige gehoord.

Overtreding van het bepaalde in 10.4.1. is een strafbaar feit als bedoeld in artikel 1a, onder 2 van de Wet op de economische delicten.

## **ARTIKEL 11. NUTSVOORZIENINGEN**

### **11.1. Doeleindenomschrijving**

De op de plankaart als "nutsvoorzieningen" aangewezen gronden zijn bestemd voor openbare nutsvoorzieningen met de bijbehorende voorzieningen.

### **11.2. Bebouwing**

**11.2.1.** Op en in de gronden als bedoeld in 11.1. mogen uitsluitend worden gebouwd bouwwerken, die ten dienste van deze bestemming.

*Gebouwen*

**11.2.2.** De hoogte van gebouwen van openbaar nut mag niet meer bedragen dan 4 m.

*Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

**11.2.3.** De hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 2 m.

## ARTIKEL 12. GROENVOORZIENINGEN

### 12.1. Doeleindenomschrijving

De op de plankaart als "groenvoorzieningen" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen;
- b. paden;
- c. speelvoorzieningen;
- d. kunstwerken;
- e. water;
- f. behoud en herstel van cultuurhistorische en archeologische waarden; één en ander met de bijbehorende voorzieningen.

### 12.2. Bebouwing

**12.2.1.** Op en in de gronden als bedoeld in 12.1. mogen uitsluitend worden gebouwd bouwwerken, geen gebouwen zijnde, die ten dienste staan van deze bestemming.

**12.2.2.** Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt dat de hoogte niet meer mag bedragen dan hieronder is aangegeven:

Bouwwerk, geen gebouw zijnde	Max. hoogte
Bewegwijzeringen	8 m
Licht- en andere masten	8 m
Overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde	4 m

### 12.3. Aanlegvergunning

**12.3.1.** Het is verboden binnen de gronden met de aanduiding "archeologisch en/of cultuurhistorisch waardevol terrein" zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) de volgende werken en werkzaamheden uit te voeren:

- a. ophogen, egaliseren en ontginnen van gronden;
- b. bodemverlagen of afgraven waarvoor geen ontgrondingsvergunning is vereist;
- c. uitvoeren van grondbewerkingen dieper dan 0,30 m, waartoe ook gerekend worden woelen en draineren, aanleggen van boomgaarden, bebossen van gronden, aanleggen, verbreden of verharderen van wegen, voet-, ruiters- of rijwielpaden, banen of parkeergelegenheden en aanbrengen van andere

oppervlakteverhardingen, aanbrengen van ondergrondse of bovengrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur, graven van sloten, watergangen, vijvers of vaarten, tot stand brengen en/of in exploitatie brengen van boor- en pompputten, uitvoeren van heiverken en/of indrijven van scherpe voorwerpen in de bodem.

**12.3.2.** De in 12.3.1. bedoelde vergunning wordt slechts verleend indien de archeologische en/of cultuurhistorische waarden niet onevenredig worden aangetast; hiertoe wordt de Rijksdienst voor het Oudheidkundig Bodemonderzoek of een andere door Burgemeester en Wethouders van de gemeente Maasdriel aan te wijzen terzake deskundige gehoord.

**12.3.3.** Overtreding van het bepaalde in 12.3.1. is een strafbaar feit als bedoeld in artikel 1a, onder 2 van de Wet op de economische delicten.

## ARTIKEL 13. VERKEERS- EN VERBLIJFSDOELEINDEN

### 13.1. Doeleindenomschrijving

De op de plankaart als "verkeers- en verblijfsdoeleinden" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wegen, voet- en fietspaden;
- b. parkeervoorzieningen;
- c. groenvoorzieningen;
- d. speelvoorzieningen;
- e. verblijfsvoorzieningen in de vorm van pleinen e.d.;
- f. nutsvoorzieningen;
- g. kunstwerken;
- h. water;

één en ander met de bijbehorende voorzieningen.

### 13.2. Bebouwing

**13.2.1.** Op en in de gronden als bedoeld in 13.1. mogen uitsluitend worden gebouwd bouwwerken, geen gebouwen zijnde, die ten dienste staan van deze bestemming.

**13.2.2.** Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt dat de hoogte niet meer mag bedragen dan hieronder is aangegeven:

<b>Bouwwerk, geen gebouw zijnde</b>	<b>Max. hoogte</b>
Bewegwijzeringen	8 m
Licht- en andere masten	8 m
Overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde	4 m

## ARTIKEL 14. WATER

### 14.1. Doeleindenomschrijving

De als "water" (Wa) op de kaart aangewezen gronden zijn bestemd voor water met de bijbehorende voorzieningen zoals bermen, paden, Beschoeiingen, retentievoorzieningen e.d.

### 14.2. Bebouwing

Uitsluitend zijn toegestaan bouwwerken geen gebouwen zijnde die ten dienste staan van deze bestemming met een hoogte van maximaal 4 m.

### 14.3. Gebruiksbeperking

*Algemeen*

*Gebruiksverbod*

*Vrijstelling meest doelmatige gebruik*

*Strafbepaling*

**14.3.1.** Het is verboden de in deze bestemming begrepen gronden en de zich daarop bevindende opstallen te gebruiken of te doen of laten gebruiken op een wijze of tot een doel strijdig met de bestemming.

**14.3.2.** Burgemeester en wethouders verlenen vrijstelling van het in 14.3.1. vervatte verbod, indien strikte toepassing daarvan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik die niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

**14.3.3.** Overtreding van het bepaalde in 14.3.1. is een strafbaar feit als bedoeld in artikel 1a, onder 2 van de Wet op de economische delicten.

## **ARTIKEL 15. A-WATERGANG (DUBBELBESTEMMING)**

### **15.1. Doeleindenomschrijving**

*Hoofdwatergang*

Op of nabij de aanduiding “A-watergang (dubbelbestemming)” zijn de gronden met inbegrip van een strook van 4 m aan weerszijden van de watergang bestemd tot aanleg en onderhoud van een watergang.

### **15.2. Bebouwing**

*Bouwwerken*

Uitsluitend zijn toegestaan bouwwerken, die ten dienste staan van deze bestemming, met een maximale hoogte van 1 m.

### **15.3. Vrijstellingsbevoegdheid**

*De beheerder van de A-watergang is het Waterschap Rivierenland*

Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in 15.2. teneinde het oprichten van bouwwerken ten behoeve van de op deze gronden liggende hoofdbestemming toe te staan, mits hierbij uit hoofde van de bescherming van de A-watergang geen bezwaar bestaat; dienaangaande wordt voor de verlening van de bouwvergunning door burgemeester en wethouders advies ingewonnen bij de betrokken beheerder van de A-watergang.

### **15.4. Gebruiksbeplating**

*Gebruiksverbod*

**15.4.1.** Het is verboden de in deze bestemming begrepen gronden en de zich daarop bevindende opstallen te gebruiken of te doen of laten gebruiken op een wijze of tot een doel strijdig met de bestemming.

*Vrijstelling meest doelmatige gebruik*

**15.4.2.** Burgemeester en wethouders verlenen vrijstelling van het in 15.4.1. vervatte verbod, indien strikte toepassing daarvan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik die niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

*Strafbepaling*

**15.4.3.** Overtreding van het bepaalde in 15.4.1. is een strafbaar feit als bedoeld in artikel 1a, onder 2 van de Wet op de economische delicten.

## PARAGRAAF III. AANVULLENDE BEPALINGEN

### ARTIKEL 16. ALGEMENE VRIJSTELLINGSBEVOEGDHEID

**16.1.** Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, voorzover niet reeds op grond van een andere bepaling van deze voorschriften vrijstelling kan worden verleend, vrijstelling te verlenen van de op de kaart of in de voorschriften gegeven maten, afmetingen en percentages tot niet meer dan 10% van die maten, afmetingen en percentages.

**16.2.** Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen voor het oprichten van een gebouw ten behoeve van een openbare nutsvoorziening, het openbaar vervoer of het wegverkeer, mits de bebouwde oppervlakte niet meer dan 25 m<sup>2</sup> en de hoogte niet meer dan 5 m bedraagt.

### ARTIKEL 17. ALGEMENE WIJZIGINGSBEVOEGDHEID

**17.1.1.** Burgemeester en wethouders zijn bevoegd overeenkomstig artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening de bestemming van de gronden op de kaart aangeduid met “wijzigingsgebied ex artikel 17.1.1.” te wijzigen in de bestemmingen “woondoeleinden”, “groenvoorzieningen” en “verkeers- en verblijfsdoeleinden” en voorzover nodig de bestemming “water” en/of “nutsvoorzieningen”, teneinde een nieuwe woningbouwlocatie toe te staan, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. deze wijzigingsbevoegdheid mag uitsluitend worden toegepast op alle binnen dit wijzigingsgebied gelegen gronden tezamen; (goedkeuring onthouden)
- b. de opvang en afvoer van hemelwater dient binnen dit wijzigingsgebied te worden opgelost;
- c. in dit wijzigingsgebied zijn minimaal 40 en maximaal 45 woningen toegestaan;
- d. voor de hoofdgebouwen geldt dat maximaal is toegestaan twee bouwlagen met een kap, met dien verstande dat in het wijzigingsplan een maximale goot- en bebouwingshoogte moet worden opgenomen;
- e. de hoofdgebouwen zijn toegestaan in de bouwwijzen vrijstaand, halfvrijstaand, gesloten en appartementen;
- f. er zal geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en het woon- en leefmilieu;



- g. de bedrijfsvoering van de naastgelegen bedrijven wordt beëindigd c.q. aangepast dan wel anderszins een aanvaardbaar woon- en leefmilieu wordt gegarandeerd;

## **ARTIKEL 18. PROCEDUREREGELS**

### **18.1. Vrijstelling**

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

- a. Het ontwerpbesluit strekkende tot vrijstelling ligt gedurende 2 weken ter inzage.
- b. De terinzagelegging wordt tevoren bekend gemaakt in één of meer dag- of nieuwsbladen, die in de gemeente verspreid worden en voorts op de in de gemeente gebruikelijke wijze.
- c. De bekendmaking houdt mededeling in van de bevoegdheid van belanghebbenden om gedurende de termijn van terinzagelegging zienswijzen tegen het ontwerpbesluit kenbaar te maken bij burgemeester en wethouders.
- d. Burgemeester en wethouders delen aan hen die hun zienswijze kenbaar hebben gemaakt, de beslissing daaromtrent mede.

### **18.2. Wijziging**

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

## **ARTIKEL 19. 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 20. GEBRUIKSBEPALING**

**20.1.** Het is verboden de in dit plan begrepen gronden en de zich daarop bevindende opstallen te gebruiken of te laten gebruiken op een wijze of tot een doel strijdig met de bestemming.

**20.2.** Onder gebruik in strijd met de bestemming als bedoeld in 20.1. wordt in ieder geval begrepen:

- a. het gebruik van gronden en opstallen voor een seksinrichting;
- b. het gebruik van vrijstaande bijgebouwen voor zelfstandige bewoning.

**20.3.** Burgemeester en wethouders verlenen vrijstelling van het in 20.1. vervatte verbod, indien strikte toepassing daarvan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik die niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

**20.4.** Overtreding van het bepaalde in 20.1. is een strafbaar feit als bedoeld in artikel 1a, onder 2 van de Wet op de economische delicten.

## **ARTIKEL 21. OVERGANGSBEPALINGEN**

### **21.1. Bebouwing**

Bouwwerken die bestaan op het tijdstip van het terinzageleggen van het ontwerp van dit plan dan wel mogen worden gebouwd krachtens een voor dat tijdstip aangevraagde bouwvergunning ingevolge artikel 40 Woningwet en die afwijken van het plan, mogen, behoudens onteigening overeenkomstig de wet en mits de planafwijking naar de aard niet wordt vergroot en overigens geen andere afwijking van het plan ontstaat:

- a. gedeeltelijk worden vernieuwd en veranderd;
- b. uitgebreid worden met ten hoogste 10% van de oppervlakte en/of de inhoud, die bestond op het moment, dat het plan ter inzage werd gelegd;
- c. na calamiteit ter plaatse worden herbouwd, mits de bouwaanvraag binnen 2 jaar na de calamiteit is ingediend, c.q. binnen deze termijn de melding is gedaan.

## **21.2. Ander gebruik van de grond en gebruik van de opstallen**

**21.2.1.** Het gebruik van de grond en/of opstallen, dat strijdig is met het plan op het tijdstip waarop het plan van kracht wordt, mag worden gehandhaafd;

**21.2.2.** dit geldt echter niet indien het betreft een gebruik dat strijdig met de in het vorige bestemmingsplan aangewezen bestemming was en welk strijdig gebruik een aanvang heeft genomen, nadat dit vorige bestemmingsplan rechtskracht heeft verkregen.

**21.2.3.** Wijziging van het met het plan strijdig gebruik van de gronden en/of opstallen is verboden, tenzij door de wijziging de afwijking van het plan naar de aard en de omvang niet wordt vergroot.

**21.2.4.** Overtreding van het bepaalde in 21.2.1. is een strafbaar feit als bedoeld in artikel 1a, onder 2 van de Wet op de economische delicten.

## **ARTIKEL 22. TITEL**

Het plan, waarvan deze voorschriften deel uitmaken, is genaamd: "bestemmingsplan Kern Velddriel".