

INHOUDSOPGAVE

PARAGRAAF I	BEGRIPSBEPALINGEN EN WIJZE VAN METEN C.Q. BEREKENEN	1
Artikel 1.	Begripsbepalingen	1
Artikel 2.	Wijze van meten c.q. berekenen	6
PARAGRAAF II	BESTEMMINGSREGELING	9
Artikel 3.	Wonen	9
Artikel 4.	Centrumgebied	15
Artikel 5.	Gemengd gebied	19
Artikel 6.	Wonen en maatschappelijke voorzieningen	24
Artikel 7.	Maatschappelijke en culturele voorzieningen	28
Artikel 8.	Bedrijven	30
Artikel 9.	Agrarisch kernrandgebied	33
Artikel 10.	Agrarisch bouwblok	36
Artikel 11.	Agrarisch gebied met landschaps- en natuurwaarden	39
Artikel 12.	Waterhuishoudkundige doeleinden	40
Artikel 13.	Verkeer en verblijf	42
Artikel 14.	Waterkering (dubbelbestemming)	45
Artikel 15.	Winterbed (dubbelbestemming)	46
PARAGRAAF III	ALGEMENE VRIJSTELLINGSBEVOEGDHEDEN	49
Artikel 16.	Vrijstellingsbevoegdheid ex artikel 15 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening	49
Artikel 17.	Vrijstellingsbevoegdheid van het bepaalde in deze voorschriften omtrent het gebruik van grond en opstallen	51
PARAGRAAF IV	ALGEMENE BEPALINGEN	53
Artikel 18	Aanlegvergunning voor archeologisch waardevolle terreinen	53
Artikel 19.	Bepaling ter algemene bescherming van het plan	55
Artikel 20.	Overgangsbepalingen	56
Artikel 21.	Strafrechtelijke bepaling	57
Artikel 22.	Slotbepaling	57

Bijlage: Staat van bedrijfsactiviteiten



PARAGRAAF I. BEGRIPSBEPALINGEN EN WIJZE VAN METEN C.Q. BEREKENEN

Artikel 1. Begripsbepalingen

In deze voorschriften wordt verstaan onder:

het plan:

de plankaarten en de voorschriften welke deel uitmaken van het bestemmingsplan 'Wijk en Aalburg' van de gemeente Aalburg met daarbij behorende bijlage;

aan huis gebonden beroep:

het uitoefenen van een beroep of het beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerp-technisch of hiermee gelijk te stellen gebied, met dien verstande dat de woning in overwegende mate haar woonfunctie behoudt en dat de activiteit een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woning in overeenstemming is;

achtergevelrooilijn:

een denkbeeldige lijn die wordt getrokken langs de achtergevel van het hoofdgebouw alsmede het verlengde daarvan;

agrarisch bedrijf:

een bedrijf, geheel of overwegend gericht op het bedrijfsmatig voortbrengen van producten door het telen van gewassen en/of het houden van dieren;

bebouwing:

één of meer gebouwen en/of één of meer bouwwerken, geen gebouwen zijnde;

bebouwingsgrens:

de op de plankaart blijkens de daarop voorkomende aanduiding als zodanig aangegeven lijn, nader onderverdeeld in bebouwingsgrens I en II, welke door bebouwing niet mag worden overschreden, behoudens overschrijdingen die krachtens deze voorschriften zijn of kunnen worden toegestaan; bebouwingsgrens I is tevens de hoofdoriëntatie voor hoofdgebouwen;

bebouwingsvlak:

een op de plankaart blijkens de daarop voorkomende aanduiding als zodanig aangegeven oppervlak, waarbinnen krachtens deze voorschriften bepaalde bebouwing mag worden gebouwd;

bedrijfswoning of dienstwoning:

een woning in of bij een gebouw, danwel op of bij een terrein, kennelijk slechts bestemd voor (het huishouden van) een persoon wiens huisvesting ter plaatse noodzakelijk is, gelet op het feitelijk gebruik van het gebouw en/of terrein in overeenstemming met de bestemming;

bestaande situatie (bebouwing en gebruik):

- a. bebouwing, zoals aanwezig op het tijdstip van de ter-inzage-legging van het ontwerpplan, dan wel mag worden gebouwd krachtens een vóór dat tijdstip aangevraagde vergunning;
- b. het gebruik van grond en opstallen, zoals aanwezig op het tijdstip dat het plan rechtskracht heeft verkregen;

bijgebouw:

een gebouw, behorende bij een op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw, dat in functioneel en/of architectonisch opzicht ondergeschikt is aan en ten dienste staat van het hoofdgebouw. Onder bijgebouw is een carport mede begrepen;

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;

bouwmassa's:

een verzameling gebouwen bestaande uit:

- * één vrijstaand hoofdgebouw, danwel
- * twee of meer aaneengebouwde hoofdgebouwen;

bouwperceel:

de aaneengesloten bebouwde en/of onbebouwde grond, waarop krachtens het plan een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten;

bouwwerk:

elke bouwconstructie, welke hetzij direct of indirect met de grond verbonden is, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond;

detailhandel:

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

functie:

doeleinde ten behoeve waarvan gebruik van gebouwen en/of gronden, of aangewezen delen daarvan is toegestaan;

gebouw:

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

geomorfologie:

verklarende omschrijving van de vormen van de aardoppervlakte in verband met de wijze van hun ontstaan;

gesloten bebouwing:

bebouwing welke wordt gekenmerkt door aaneengebouwde hoofdgebouwen;

halfopen bebouwing:

bebouwing, welke wordt gekenmerkt door een sterke afwisseling van vrijstaande en halfvrijstaande en/of geschakelde hoofdgebouwen, waarin de bouwmassa's individueel herkenbaar zijn;

hoofdfunctie:

een functie waarvoor het hoofdgebouw als zodanig mag worden gebruikt;

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;

horeca I:

een bedrijf dat is gericht op het verstrekken van nachtverblijf en/of van ter plaatse te nuttigen voedsel en dranken;

horeca II:

- elke voor het publiek, al dan niet tegen betaling toegankelijke lokaliteit, die geheel of nagenoeg geheel is ingericht of wordt gebruikt voor het dansen, zoals discotheken en dancings, waarin al dan niet dranken voor gebruik ter plaatse worden verstrekt;
- inrichtingen waarin een kans- of behendigheidsspel wordt uitgeoefend;
- seksinrichting.

inrichtingen als bedoeld in artikel 41 van de Wet geluidhinder:

bedrijven en/of inrichtingen welke zijn genoemd in artikel 2.4. van het Inrichtingen- en vergunningenbesluit Wet milieubeheer (Staatsblad 1993, 50);

kampeermiddel:

een tent, tentwagen, kampeerauto of caravan dan wel enig ander onderkomen of ander voertuig of gewezen voertuig of gedeelte daarvan, voor zover geen bouwwerk zijnde waarvoor ingevolge artikel 40 van de Woningwet een bouwvergunning vereist is; een en ander voor zover deze onderkomens of voertuigen geheel of ten dele blijvend zijn bestemd of opgericht dan wel worden of kunnen worden gebruikt voor recreatief nachtverblijf;

kantoor met baliefunctie:

een kantoor met een publieksaantrekkende hoofdfunctie, zoals een bank, postkantoor, reisbureau, een uitzendbureau e.d.;

kleinschalig kamperen:

kamperen voor maximaal 10 kampeermiddelen zoals bedoeld in artikel 8 lid 2 van de Wet op de Openluchtcreatie, waarbij door middel van vrijstelling op grond van deze wet het aantal kampeermiddelen tijdelijk verhoogd mag worden tot 15, tenzij anders in de voorschriften bepaald;

landschapswaarden:

bijzondere landschappelijke kenmerken van een gebied of object in de zin van herkenbaarheid/identiteit en diversiteit bestaande uit aardkundige, cultuurhistorische en visueel-ruimtelijke waarden, afzonderlijk of in onderlinge samenhang;

maatschappelijke en culturele voorzieningen:

educatieve, sociaal-medische, (sociaal-)culturele, levensbeschouwelijke, religieuze, onderwijs-, sport- en recreatieve voorzieningen en voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening, alsook ondergeschikte detailhandel ten dienste van deze voorzieningen;

mindervaliden:

gehandicapten, als omschreven en bedoeld in artikel 1 van de Wet voorzieningen gehandicapten d.d. 23 december 1993, zoals deze luidde ten tijde van de ter-inzage-legging van het ontwerp van het plan;

natuurwaarden:

de aan een gebied toegekende waarden in verband met de aanwezige biotopen bijzondere flora en fauna, ecologische samenhangen en structuren en daarmee samenhangende hydrologische waarden;

nevensgeschikte functie:

functie waarvoor maximaal 50% van de vloeroppervlakte van het hoofdgebouw als zodanig mag worden gebruikt;

ondergeschikte functie:

functie waarvoor maximaal 30% van de vloeroppervlakte van het hoofdgebouw als zodanig mag worden gebruikt;

open bebouwing:

bebouwing welke wordt gekenmerkt door vrijstaande hoofdgebouwen;

publiekverzorgend ambacht en dienstverlening:

een ambachtelijk c.q. dienstverlenend bedrijf dat zijn goederen en diensten rechtstreeks levert aan de consument, zoals een goudsmid, schoenmaker, kapper, videotheek e.d., alsmede commerciële en medische dienstverlening, met dien verstande dat detailhandel uitsluitend als ondergeschikte functie is toegelaten;

riviergebonden activiteiten:

- waterstaatkundige kunstwerken (bruggen, sluizen, waterkeringen e.d.);
- voorzieningen voor de beroepsvaart (vaarwegverbetering);
- voorzieningen voor een veilige afwikkeling van de beroeps- en recreatievaart;
- overslagbedrijven voorzover gekoppeld aan vervoer over een hoofdvaarweg;
- scheepswerven voor schepen groter dan 25 meter, gemeten langs de waterlijn;
- natuur in de uiterwaarden (of weerden).

ruimtelijke kwaliteit:

de kwaliteit van de ruimte als bepaald door de gebruikswaarde, de beleevingswaarde en de toekomstwaarde van die ruimte;

standplaats:

een kavel, bestemd voor het plaatsen van een woonwagen of hoofdgebouw, waarop voorzieningen aanwezig zijn die op het leidingnet van de openbare nutsbedrijven, andere instellingen of van gemeenten kunnen worden aangesloten;

stedenbouwkundig beeld:

het door de omvang, de vorm en de situering van de bouwmassa's bepaald beeld inclusief de ter plaatse door de infrastructuur, de begroeiing en andere door de mens aangebrachte (kunstmatige) elementen gevormde ruimte(n);

supermarkt:

zelfbedieningszaak met (hoofdzakelijk) een grote verscheidenheid aan levensmiddelen, met een verkoopvloeroppervlak van minimaal 400 m²;

verkoopvloeroppervlakte (vvo):

de totale oppervlakte van de voor het publiek toegankelijke en zichtbare winkelruimte, inclusief de etalageruimte en de ruimte achter de toonbank;

woning:

een complex van ruimten, geschikt en bestemd voor de huisvesting van niet meer dan één huishouden;

woonboerderij:

een woning die bestaat uit een voormalig agrarische bedrijfswoning met de in de bouwmassa opgenomen voormalige agrarische bedrijfsruimten;

zeer open bebouwing

bebouwing welke wordt gekenmerkt door vrijstaande bouwmassa's met tenminste 10 m ruimte tussen hoofdgebouwen.

Artikel 2. Wijze van meten c.q. berekenen

Bij de toepassing van deze voorschriften wordt als volgt gemeten c.q. gerekend:

afstand tot de zijdelingse perceelsgrens:

de kortste afstand van het verticale vlak in de zijdelingse perceelsgrens tot enig punt van het op dat bouwperceel voorkomende bouwwerk;

bebouwd oppervlak van een bouwperceel:

de oppervlakte van alle op een bouwperceel gelegen bouwwerken tezamen;

bebouwingspercentage:

het door bouwwerken bebouwde oppervlak, uitgedrukt in procenten van de oppervlakte van het bouwperceel, voor zover dat gelegen is binnen de bestemming of een in de voorschriften nader aan te duiden gedeelte van die bestemming;

diepte van een bouwwerk:

tussen de buitenwerkse hoofdgevelvlakken en/of de harten van gemeenschappelijke scheidingsmuren;

goothoogte van een bouwwerk:

verticaal vanaf de bovenkant goot, boeiboord of druiplijn tot aan de gemiddelde grondslag van het aan dat bouwvlak aansluitende, afgewerkte bouwperceel;

hoogte van een bouwwerk:

verticaal vanuit het hoogste punt van een bouwwerk tot aan de gemiddelde grondslag van het aan dat bouwwerk aansluitende, afgewerkte bouwperceel, met dien verstande dat schoorstenen, lichtkoepels, antennes en soortgelijke ondergeschikte onderdelen van een bouwwerk buiten beschouwing blijven;

inhoud van een bouwwerk:

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of de harten van gemeenschappelijke scheidingsmuren en dakvlakken, zulks met inbegrip van erkers en dakkapellen en boven peil, met dien verstande dat bij woonruimten in gebouwen, die niet uitsluitend voor bewoning zijn bestemd, de inhoud van de woning wordt gemeten boven de afgewerkte vloer van de woonlaag c.q. woonlagen;

oppervlakte van een bouwwerk:

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of de harten van gemeenschappelijke scheidingsmuren en wel 1 m boven peil, danwel indien het bouwwerk uit meerdere bouwlagen bestaat, over de laag met het grootste oppervlak;

peil:

1. voor een gebouw, waarvan de hoofdtoegang grenst aan de weg: de hoogte van de kruin van de weg;
2. voor andere gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde: de gemiddelde hoogte van het afgewerkte terrein ter plaatse van de bouw.

PARAGRAAF II. BESTEMMINGSREGELING

Artikel 3. Wonen

A.1 DOELEINDENOMSCHRIJVING

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

- wonen;
- aan huis gebonden beroepen;
- kleinschalige bedrijvigheid in de zone Wonen A;
- waterlopen.

De op de plankaart als 'rijksmonument' aangeduide bebouwing zal qua profiel, bouwmassa, situering en oriëntatie behouden worden. Aantasting van deze verschijningsvorm is slechts toelaatbaar indien oorzaken van bouwtechnische aard het voortbestaan van het element in gevaar brengen.

Voor spreiding, aard en omvang van de toegelaten functies: zie A.2. Beschrijving in hoofdlijnen onder 2. Functiestructuur.

A.2 BESCHRIJVING IN HOOFDLIJNEN

1. ALGEMEEN

De wijze waarop met dit plan de voor deze bestemming aangegeven doeleinden worden nagestreefd, wordt in hoofdlijnen als volgt omschreven.

De bestemming 'wonen' betreft die delen van het plangebied waarin wonen hoofdfunctie is en aan huis gebonden beroepen en kleinschalige bedrijvigheid ondergeschikt danwel nevensgeschikt aan de hoofdfunctie zijn. De bestemming is hiertoe onderverdeeld in de zones Wonen A en Wonen B. Woningsplitsing is, behoudens vrijstelling voor woonboerderijen, niet toegestaan.

Het bestemmingsplan heeft voor betreffende gebieden hoofdzakelijk een beheersdoelstelling, met inachtneming van de door het plan beoogde functiestructuur.

Het plan richt zich qua bebouwing op de instandhouding en verbetering van de huidige toestand.

2. FUNCTIESTRUCTUUR

a. Wonen A

Binnen deze bestemming is naast de hoofdfunctie wonen eveneens beroepsuitoefening aan huis (ondergeschikt) en een lichte vorm van bedrijfsmatige activiteiten (nevensgeschikt) toegestaan. Hieronder wordt ook ambachtelijke bedrijvigheid verstaan. Ten behoeve van het toelaten van deze lichte bedrijfsmatige activiteiten en ambachtelijke bedrijvigheid is aan de voorschriften een Staat van bedrijfsactiviteiten toegevoegd.

De categorieën 1 en 2 zijn toegelaten. Bovendien gelden de volgende aanvullende voorwaarden:

- * de afstanden, zoals voorkomend in de Staat van bedrijfsactiviteiten dienen te worden aangehouden;
- * de omvang mag niet meer bedragen dan 50% van de vloeroppervlakte van de woning, echter tot een maximum van 60 m²;
- * het gebruik mag geen hinder opleveren voor het woonmilieu en geen afbreuk doen aan het woonkarakter van de omgeving;
- * het gebruik mag geen nadelige invloed hebben op de normale afwikkeling van het verkeer en geen onevenredige toename van de parkeerbehoefte veroorzaken;
- * het beroep moet door de bewoner worden uitgeoefend;
- * detailhandel als zelfstandige activiteit is verboden;
- * bedrijven die zijn genoemd in het inrichtingen- en vergunningenbesluit Wet Milieubeheer zijn verboden.

Bedrijvigheid welke niet in de Staat van bedrijfsactiviteiten voorkomt, doch naar aard en invloed op de omgeving overeenkomt met categorie 1 of 2 is via vrijstelling toegelaten.

b. Wonen B

De woonfunctie is binnen deze bestemming de belangrijkste functie. Zelfstandig wonen is uitsluitend in het hoofdgebouw toegestaan. Kleinschalige bedrijvigheid in de categorieën 1 en 2 is als ondergeschikte functie *uitsluitend door middel van vrijstelling* toegestaan. Voor de vrijstelling gelden de volgende voorwaarden:

- * de afstanden, zoals voorkomend in de Staat van bedrijfsactiviteiten dienen te worden aangehouden;
- * de omvang mag niet meer bedragen dan 30% van de vloeroppervlakte van de woning, hierbij geldt echter een beperking tot maximaal 30 m²;
- * het gebruik mag geen hinder opleveren voor het woonmilieu en geen afbreuk doen aan het woonkarakter van de omgeving;
- * het gebruik mag geen nadelige invloed hebben op de normale afwikkeling van het verkeer en geen onevenredige toename van de parkeerbehoefte veroorzaken;
- * het beroep moet door de bewoner worden uitgeoefend;
- * detailhandel als zelfstandige activiteit is verboden;
- * bedrijven die zijn genoemd in het inrichtingen- en vergunningenbesluit Wet Milieubeheer zijn verboden.

c. Aan huis gebonden beroep

Aan huis gebonden beroepen zijn in de zones A en B rechtstreeks toegestaan als *ondergeschikte* functie, met dien verstande dat niet meer dan 30 % van de gezamenlijke oppervlakte van de begane grondlaag van het hoofdgebouw en de bijgebouwen en in ieder geval niet meer dan 60 m² als zodanig mag worden gebruikt.

Detailhandel

Detailhandel, indien aanwezig ten tijde van de ter visielegging van het ontwerpbestemmingsplan, mag binnen het bouwperceel worden voortgezet en met maximaal 10% van het bestaande verkoopvloeroppervlak (vvo) worden uitgebreid.

Indien deze uitbreiding met 10% echter een verkoopvloeroppervlaktevergroting van minder dan 10 m² tot gevolg heeft, dan mag het verkoopvloeroppervlak met maximaal 10 m² uitgebreid worden (binnen de eisen van bebouwingspercentage en –grenzen). Nieuwvestiging van detailhandel is binnen deze bestemming niet toegestaan.

Woonboerderijen

De op de plankaart aangeduide woonboerderijen ('WB') zullen qua profiel, bouwmassa, situering en oriëntatie behouden moeten worden. Het behoud van hun agrarische verschijningsvorm heeft hoge prioriteit.

Per woonboerderij mag er één woning aanwezig zijn, tenzij:

- er reeds een tweede bestaande woning is;
- na gebruikmaking van de vrijstellingsbevoegdheid (zie aanduiding op de plankaart) door middel van splitsing een tweede of derde woning, is toegelaten. Op de plankaart is aangegeven in hoeveel woningen een woonboerderij gesplitst mag worden. Voorwaarde bij deze vrijstelling is dat geen uitbreiding van het hoofdgebouw plaats mag hebben en er geen strijd met het gemeentelijk woningbouwprogramma mag ontstaan.

Garageboxen

Binnen de kern komen geclusterde garageboxen voor. Deze boxen zijn op de plankaart apart aangeduid. Ter plaatse van de aanduiding 'Garageboxen' mogen uitsluitend dit soort garageboxen worden gebouwd, mits aan de volgende eisen wordt voldaan:

- a. de inhoud van één garagebox mag niet meer dan 50 m³ bedragen;
- b. de breedte van één garagebox mag niet meer dan 3 meter bedragen;
- c. de hoogte mag niet meer dan 2,7 meter bedragen.

B. BEBOUWING

De tot 'wonen' bestemde grond mag uitsluitend worden bebouwd met gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van deze bestemming, waarbij de volgende bepalingen van toepassing zijn.

1. BEBOUWINGSGRENZEN

- a. Bebouwingsgrens I en II zoals aangeduid op de plankaart mogen niet door bouwwerken worden overschreden, behoudens het onder b. bepaalde.
- b. Overschrijding van de bebouwingsgrens I is uitsluitend toegestaan indien dit uit verkeerskundig oogpunt niet onaanvaardbaar is, met ondergeschikte onderdelen van gebouwen, zoals erkers, luifels en balkons, mits de diepte niet meer bedraagt dan 1,50 m uit de gevel en de afstand tot de openbare weg niet minder dan drie meter.

2. HOOFDGEBOUWEN

- a. De voorgevel moet worden gesitueerd in bebouwingsgrens I of op een afstand van maximaal 3 meter daarachter.
- b. De afstanden tot de zijdelingse perceelsgrenzen mogen bedragen:
 - * voor vrijstaande hoofdgebouwen: aan beide zijden niet minder dan 3 m;
 - * voor halfvrijstaande en geschakelde hoofdgebouwen: aan één zijde niet minder dan 3 m;

- * voor aaneengesloten hoofdgebouwen, alleen bij de eindwoningen: niet minder dan 2 m.
- c. De breedte van hoofdgebouwen mag:
 - * voor het op de plankaart aangeduide bebouwingstype 'zeer open' niet meer bedragen dan 20 meter;
 - * voor het op de plankaart aangeduide bebouwingstype 'open' niet meer bedragen dan 15 meter;
 - * voor de op de plankaart aangeduide bebouwingstypen 'halfopen' en 'gesloten' niet meer bedragen dan 10 meter.
- d. De goothoogte zoals aangeduid op de plankaart, mag niet worden overschreden.
- e. De hoogte mag niet meer bedragen dan de maximaal toegestane goothoogte, vermeerderd met 5 meter.
- f. De diepte mag niet meer dan 12 m bedragen.
- g. De dakhelling mag niet minder dan 35° (en niet meer dan 60°) bedragen.
- h. Het gezamenlijke bebouwingspercentage (van hoofdgebouwen en aan- en bijgebouwen) mag per bouwperceel niet meer bedragen dan 75%.

3. BIJGEBOUWEN

Bijgebouwen mogen worden gebouwd, mits aan de volgende eisen wordt voldaan:

- a. de afstand tot de voorgevel van het hoofdgebouw moet tenminste 3 meter bedragen;
- b. de goothoogte mag niet meer dan 3,5 m bedragen;
- c. de hoogte mag niet meer dan 5,5 m bedragen;
- d. bij vrijstaande hoofdgebouwen dient één der zijstroken vrij van bijgebouwen te blijven tot de lijn evenwijdig aan en op een afstand van 25 m achter bebouwingsgrens I;
- e. de gezamenlijke oppervlakte van bijgebouwen, voor zover deze zijn gesitueerd achter de achtergevelrooilijn alsmede op de zijstrook, mag niet meer dan 60 m² bedragen;
- f. voor zover de oppervlakte van de strook grond achter de achtergevel van het hoofdgebouw meer bedraagt dan 200 m² mag de onder e. geregelde gezamenlijke oppervlakte worden vermeerderd met 10% van deze overmaat tot in totaal maximaal 90 m²;
- g. het onder 2 met betrekking tot het bebouwingspercentage bepaalde wordt in acht genomen.

4. BOUWWERKEN, GEEN GEBOUWEN ZIJNDE

De hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met uitzondering van erfafscheidingen, mag niet meer dan 3 m bedragen. De hoogte van erfafscheidingen mag, voor zover deze als bouwwerken kunnen worden aangemerkt, niet meer dan 2 m bedragen.

5. GARAGEBOXEN

Ter plaatse van de aanduiding 'garageboxen' mogen uitsluitend bouwwerken worden gebouwd, mits aan de volgende eisen wordt voldaan:

- a. de inhoud van één garagebox mag niet meer dan 50 m³ bedragen;
- b. de breedte van één garagebox mag niet meer dan 3 meter bedragen;
- c. de hoogte mag niet meer dan 2,7 meter bedragen.

C/D. GEBRUIK VAN GROND EN OPSTALLEN

Het is verboden de in deze bestemming begrepen gronden en de daarop voorkomende opstallen te gebruiken voor een doel of op een wijze strijdig met deze bestemming.

E. VRIJSTELLINGSBEVOEGDHEDEN EX ARTIKEL 15 VAN DE WET OP DE RUIMTELIJKE ORDENING

- I. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van de beschrijving in hoofdlijnen voor het bouwen van een tweede woning in een woonboerderij, indien:
 - het agrarisch karakter door de verbouwing niet wordt aangetast;
 - de splitsing plaats vindt binnen de bestaande bouwmassa en geen uitbreiding van het hoofdgebouw tot gevolg heeft;
 - er uit milieuoogpunt een goed woonmilieu verzekerd is;
 - indien volgens een op de plankaart gegeven aanduiding een tweede woning ter plekke mogelijk is.
- II. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van de doeleindenomschrijving en de beschrijving in hoofdlijnen voor het toestaan van horeca I bij woningen welke zich richten op de Maasdijk, mits:
 - het parkeren op eigen terrein plaatsvindt;
 - er geen onevenredige verkeersaantrekkende werking plaatsvindt.
- III. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van de beschrijving in hoofdlijnen voor het uitoefenen van bedrijvigheid binnen de zone Wonen B in de categorieën 1 en 2, zoals genoemd in de Staat van bedrijfsactiviteiten, onder de volgende voorwaarden:
 - de afstanden, zoals voorkomend in de Staat van bedrijfsactiviteiten dienen te worden aangehouden;
 - de omvang mag niet meer bedragen dan 30% van de vloeroppervlakte van de woning tot een maximum van 30 m²;
 - het gebruik mag geen hinder opleveren voor het woonmilieu en geen afbreuk doen aan het woonkarakter van de omgeving;
 - het gebruik mag geen nadelige invloed hebben op de normale afwikkeling van het verkeer en geen onevenredige toename van de parkeerbehoefte veroorzaken;
 - de bedrijfsactiviteit moet door de bewoner worden uitgeoefend;
 - detailhandel als zelfstandige activiteit is verboden;
 - bedrijven die zijn genoemd in het inrichtingen- en vergunningenbesluit Wet Milieubeheer zijn verboden.
- IV. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in de beschrijving in hoofdlijnen voor bedrijvigheid welke niet voorkomt in de staat van bedrijfsactiviteiten met dien verstande dat de bedrijvigheid naar aard en invloed op de omgeving gelijk te stellen is met de in de beschrijving in hoofdlijnen toegelaten milieucategorieën 1 en/of 2.

- V. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in de beschrijving in hoofdlijnen voor detailhandel. Uitbreiding van het bestaande verkoopvloeroppervlak met maximaal 20% is toegestaan, mits is aangetoond dat er sprake is van een bedrijfseconomische noodzaak om tot een dergelijke uitbreiding te komen.
- VI. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid B.3 onder e voor de bouw van bijgebouwen ten behoeve van mindervaliden tot een gezamenlijke oppervlakte van ten hoogste 100 m² met dien verstande dat het bebouwingspercentage in lid B.2 onder h in acht wordt genomen.

F. WIJZIGINGSBEVOEGDHEDEN EX ARTIKEL 11 VAN DE WET OP DE RUIMTELIJKE ORDENING

- I. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming van het op de plankaart aangeduide 'gebied met wijzigingsbevoegdheid 1' te wijzigen in de bestemming 'wonen' en/of 'verkeer en verblijf' indien:
- er geen sprake is van milieuhygiënische belemmeringen;
 - dit inpasbaar is vanuit stedenbouwkundig-ruimtelijk oogpunt;
 - dit past in het gemeentelijk woningbouwprogramma;
 - dit past binnen het door Gedeputeerde Staten voor de gemeente vastgestelde planningsgetal, waarop het woningbouwprogramma mede gebaseerd is.
- II. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd aanduidingen op de plankaart binnen deze bestemming te wijzigen in die zin dat een bebouwingsmogelijkheid voor een woning ontstaat mits:
- er geen sprake is van milieuhygiënische belemmeringen;
 - dit inpasbaar is vanuit stedenbouwkundig-ruimtelijk oogpunt;
 - dit past in het gemeentelijk woningbouwprogramma.
- III. Met betrekking tot de voorbereiding van de wijziging van het plan door burgemeester en wethouders volgens artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening, is Afdeling 3.4 Openbare voorbereidingsprocedure van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing.

Artikel 4. Centrumgebied

A.1 DOELEINDENOMSCHRIJVING

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

- detailhandel;
- horeca I en II;
- kantoren met en zonder baliefunctie;
- publiekverzorgend ambacht en dienstverlening;
- kleinschalige maatschappelijke en culturele voorzieningen;
- wonen begane grond;
- wonen verdieping.

A.2 BESCHRIJVING IN HOOFDLIJNEN

2.1 Schema toegestane functies

In het onderstaande schema is aangegeven welke functies, en in welke mate, zijn toegelaten danwel niet toegelaten.

Doeleinden centrumgebied:	
- Detailhandel	+
- Horeca I	+
- Horeca II	-
- Kantoren met baliefunctie	+
- Kantoren zonder baliefunctie	+/-1
- Publiekverzorgend ambacht en dienstverlening	+
- Kleinschalige maatschappelijke en culturele voorzieningen	+
- Wonen begane grond	2
- Wonen verdieping	+

- + Nieuwvestiging als hoofdfunctie toegestaan.
- Bestaande hoofdfunctie toegestaan, geen nieuwvestiging toegestaan.
- 1 op verdieping als hoofdfunctie toegestaan.
- 2 als ondergeschikte functie van de hoofdfunctie toegestaan

2.2 Detailhandel

Detailhandel is een centrumfunctie bij uitstek en is daarom rechtstreeks toegestaan. Binnen deze bestemming is echter maximaal één supermarkt toegestaan.

2.3 Horeca I en II

Bestaande horecabedrijven mogen binnen het bouwperceel worden voortgezet en uitgebreid. Omzetting naar horeca II (zie begripsomschrijving) is niet toegestaan.

Nieuwvestiging van horecabedrijven in de categorie horeca I is rechtstreeks toegestaan.

2.4 Kantoren

Bij kantoren wordt onderscheid gemaakt in kantoren met of zonder baliefunctie, afhankelijk van het al dan niet direct gericht zijn op het publiek (zie begripsomschrijving).

Kantoren met baliefunctie zijn, vanwege hun publieksaantrekkende werking, binnen deze bestemming toegestaan. Kantoren zonder baliefunctie zijn op de verdieping als hoofdfunctie toegestaan.

2.5 Publiekverzorgend ambacht en dienstverlening

De maximale oppervlakte per vestiging mag niet meer dan 50 m² bedragen. De detailhandelsfunctie mag slechts van ondergeschikte aard zijn.

2.6 Kleinschalige maatschappelijke en culturele voorzieningen

De maximale oppervlakte per vestiging mag niet meer dan 100 m² bedragen.

2.7 Wonen

Wonen is binnen deze bestemming op de verdieping als hoofdfunctie toegestaan. Wonen op de begane grond is slechts als ondergeschikte functie toegestaan. Zelfstandig wonen is uitsluitend in een hoofdgebouw toegestaan, waar wonen in de bestaande situatie op de begane grond als hoofdfunctie voorkomt wordt dit gerespecteerd.

B. BEBOUWING

De tot 'centrumgebied' bestemde grond mag uitsluitend worden bebouwd met gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van deze bestemming, waarbij de volgende bepalingen van toepassing zijn.

1. BEBOUWINGSGRENZEN

- a. Bebouwingsgrens I en II zoals aangeduid op de plankaart mogen niet door bouwwerken worden overschreden, behoudens het onder b. bepaalde.
- b. Overschrijding van de bebouwingsgrens I is uitsluitend toegestaan indien dit uit verkeerskundig oogpunt niet onaanvaardbaar is, met ondergeschikte onderdelen van gebouwen, zoals erkers, luifels en balkons, mits de diepte niet meer bedraagt dan 1,50 m uit de voorgevel en de afstand tot de openbare weg niet minder dan drie meter.

2. HOOFDGEBOUWEN

Binnen deze bestemming mogen gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde ten dienste van deze bestemming worden gebouwd met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. De diepte van een hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan 15 m.
- b. De voorgevel moet worden gesitueerd in bebouwingsgrens I of op een afstand van maximaal 3 meter daarachter.
- c. De afstand tot de zijdelingse perceelsgrens moet bedragen:
 - voor vrijstaande hoofdgebouwen: aan beide zijden 2,5 m;
 - voor halfvrijstaande hoofdgebouwen: aan één zijde 2,5 m;
 - voor aaneengebouwde hoofdgebouwen: bij eindgebouwen aan één zijde 2,5 m.
- d. De goothoogte zoals aangeduid op de plankaart, mag niet worden overschreden.
- e. De dakhelling: 0°, of tussen 35° en 60°.
- f. Het gezamenlijke bebouwingspercentage (van hoofdgebouwen en aan- en bijgebouwen) mag per bouwperceel niet meer bedragen dan 75%.

3. BIJGEBOUWEN

- a. Bijgebouwen mogen worden gebouwd, mits aan de volgende eisen wordt voldaan:
 1. de afstand tot de voorgevel van het hoofdgebouw moet tenminste 3 meter bedragen;
 2. de goothoogte mag niet meer dan 3 m bedragen;
 3. de hoogte mag niet meer dan 7,5 m bedragen.
- b. Op bouwpercelen waar uitsluitend wordt gewoond, mogen bijgebouwen worden gebouwd, mits aan de volgende eisen wordt voldaan:
 1. de afstand tot de voorgevel van het hoofdgebouw moet tenminste 3 m bedragen;
 2. achter de achtergevel van het hoofdgebouw moet een aaneengesloten open ruimte aanwezig zijn van tenminste 30 m² groot en tenminste 5 m diep;
 3. de gezamenlijke oppervlakte van bijgebouwen mag niet meer dan 60 m² bedragen;
 4. voor zover de oppervlakte van de strook grond achter de achtergevel van het hoofdgebouw meer bedraagt dan 200 m² mag de onder c geregelde gezamenlijke oppervlakte worden vermeerderd met 10% van deze overmaat tot in totaal maximaal 90 m²;
 5. de goothoogte mag niet meer dan 3 m bedragen;
 6. de hoogte mag niet meer dan 5,5 m bedragen;
 7. het aantal vrijstaande bijgebouwen per bouwperceel mag niet meer dan 2 bedragen.
- c. Het onder 2.f met betrekking tot het bebouwingspercentage bepaalde wordt in acht genomen.

4. BOUWWERKEN, GEEN GEBOUWEN ZIJNDE

De hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met uitzondering van erfafscheidingen, mag niet meer dan 3 m bedragen. De hoogte van erfafscheidingen mag, voor zover deze als bouwwerken kunnen worden aangemerkt, niet meer dan 2 m bedragen.

C/D. GEBRUIK VAN GROND EN OPSTALLEN

- I. Het is verboden de in deze bestemming begrepen gronden en de daarop voorkomende opstallen te gebruiken in strijd met de in dit plan aan de grond gegeven bestemming.
- II. Onder strijdig gebruik zoals bedoeld onder I. wordt tenminste verstaan:
 - het gebruik van meer dan 50% van grond en opstallen ten behoeve van een als nevens geschikt toegelaten gebruik;
 - het gebruik van meer dan 30% van grond en opstallen ten behoeve van een als ondergeschikt toegelaten gebruik;

E. VRIJSTELLINGSBEVOEGDHEID EX ARTIKEL 15 VAN DE WET OP DE RUIMTELIJKE ORDENING

Niet van toepassing.

F. NADERE EISEN EX ARTIKEL 15 VAN DE WET OP DE RUIMTELIJKE ORDENING

- I. Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen ten aanzien van de situering, de afmetingen, de vormgeving en de dakvorm van hoofd- en bijgebouwen en van bouwwerken, geen gebouw zijnde, alsmede aan de situering van in- en uitritten en het parkeren op het bouwperceel.
- II. De onder I. genoemde nadere eisen mogen slechts worden gesteld met inachtneming van de bebouwingsvoorschriften:
 - indien dit noodzakelijk is ter waarborging van de ruimtelijke kwaliteit, het stedenbouwkundig beeld, de bebouwingstypologie (zeer open, open, halfopen en gesloten), danwel indien dit noodzakelijk is voor een verantwoorde stedenbouwkundige en/of architectonische inpassing in de bestaande bebouwing;
 - ter voorkoming van onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken.

Artikel 5. Gemengd gebied

A.1 DOELEINDENOMSCHRIJVING

De op de plankaart als 'gemengd gebied' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- detailhandel;
- horeca;
- kantoren met baliefunctie;
- publiekverzorgend ambacht en dienstverlening;
- kleinschalige maatschappelijke en culturele voorzieningen;
- ambachtelijke bedrijvigheid;
- wonen.

A.2 BESCHRIJVING IN HOOFDLIJNEN

2.1 Schema toegestane functies

In het onderstaande schema is aangegeven welke functies, en in welke mate, zijn toegelaten danwel niet toegelaten.

Doeleinden gemengd gebied:	
- Detailhandel	-/*
- Horeca	-/*
- Kantoren met baliefunctie	+**
- Publiekverzorgend ambacht en dienstverlening	+
- Kleinschalige maatschappelijke en culturele voorzieningen	+
- Ambachtelijke bedrijvigheid	-/*
- Wonen	+

- + Nieuwvestiging als hoofdfunctie toegestaan
- Bestaande hoofdfunctie toegestaan, geen nieuwvestiging toegestaan.
- * Nieuwvestiging uitsluitend door middel van vrijstelling toegestaan.
- ** Nieuwvestiging in het gebied gelegen buiten de Markt en Galerij is uitsluitend toegestaan via vrijstelling.

2.2 Detailhandel

Bestaande detailhandel is toegestaan en mag met maximaal 20% van het bestaande verkoopvloeroppervlak (vvo) worden uitgebreid. Indien deze uitbreiding met 20% echter een verkoopvloeroppervlakte-vergroting van minder dan 10 m² tot gevolg heeft, dan mag het verkoopvloeroppervlak met maximaal 10 m² uitgebreid worden (binnen de eisen van bebouwingspercentage en -grenzen). Nieuwvestiging van detailhandel is binnen deze bestemming uitsluitend via vrijstelling toegestaan.

2.3 Horeca

Bestaande horecabedrijven mogen binnen het bouwperceel worden voortgezet en uitgebreid. Omzetting naar horeca II (zie begripsomschrijving) is niet toegestaan.

Nieuwvestiging van horecabedrijven in de categorie horeca I is uitsluitend door middel van vrijstelling toegestaan.

2.4 Kantoren

Bij kantoren wordt onderscheid gemaakt in kantoren met of zonder baliefunctie, afhankelijk van het al dan niet direct gericht zijn op het publiek (zie begripsomschrijving).

Kantoren met baliefunctie zijn, vanwege hun publieksaantrekkende werking, binnen deze bestemming toegestaan, voorzover gelegen in het centrumgebied aan de Markt en Galerij. Buiten genoemd centrumgebied zijn kantoren met baliefunctie alleen middels vrijstelling toegestaan. Kantoren zonder baliefunctie zijn niet toegestaan.

2.5 Publiekverzorgend ambacht en dienstverlening

De maximale oppervlakte per vestiging mag niet meer dan 50 m² bedragen. De detailhandelsfunctie mag slechts van ondergeschikte aard zijn.

2.6 Kleinschalige maatschappelijke en culturele voorzieningen

De maximale oppervlakte per vestiging mag niet meer dan 100 m² bedragen.

2.7 Wonen

Wonen is binnen deze bestemming als hoofdfunctie toegestaan. Wonen kan zowel als zelfstandige functie als in combinatie met andere functies plaatsvinden.

Zelfstandig wonen is uitsluitend in een hoofdgebouw toegestaan.

2.8 Ambachtelijke bedrijvigheid

Binnen deze bestemming is kleinschalige ambachtelijk bedrijvigheid in de categorieën 1 en 2 van de Staat van bedrijfsactiviteiten toegestaan door middel van vrijstelling.

B. BEBOUWING

De tot 'gemengd gebied' bestemde grond mag uitsluitend worden bebouwd met gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van deze bestemming, waarbij de volgende bepalingen van toepassing zijn.

1. BEBOUWINGSGRENZEN

- a. Bebouwingsgrens I en II zoals aangeduid op de plankaart mogen niet door bouwwerken worden overschreden, behoudens het onder b. bepaalde.

- b. Overschrijding van de bebouwingsgrens I is uitsluitend toegestaan indien dit uit verkeerskundig oogpunt niet onaanvaardbaar is, met ondergeschikte onderdelen van gebouwen, zoals erkers, luifels en balkons, mits de diepte niet meer bedraagt dan 1,50 m uit de voorgevel en de afstand tot de openbare weg niet minder dan drie meter.

2. HOOFDGEBOUWEN

Binnen deze bestemming mogen gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde ten dienste van deze bestemming worden gebouwd met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. De diepte van een hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan 15 m.
- b. De voorgevel moet worden gesitueerd in bebouwingsgrens I of op een afstand van maximaal 3 meter daarachter.
- c. De afstand tot de zijdelingse perceelsgrens moet bedragen:
 - voor vrijstaande hoofdgebouwen: aan beide zijden 2,5 m;
 - voor half vrijstaande hoofdgebouwen: aan één zijde 2,5 m;
 - voor aaneengebouwde hoofdgebouwen: bij eindgebouwen aan één zijde 2,5 m.
- d. De goothoogte zoals aangeduid op de plankaart, mag niet worden overschreden.
- e. De dakhelling: 0°, of tussen 35° en 60°.
- f. Het gezamenlijke bebouwingspercentage (van hoofdgebouwen en aan- en bijgebouwen) mag per bouwperceel niet meer bedragen dan 75%.

3. BIJGEBOUWEN

- a. Bijgebouwen mogen worden gebouwd, mits aan de volgende eisen wordt voldaan:
 - 1. de afstand tot de voorgevel van het hoofdgebouw moet tenminste 3 meter bedragen;
 - 2. de goothoogte mag niet meer dan 3 m bedragen;
 - 3. de hoogte mag niet meer dan 4,5 m bedragen.
- b. Op bouwpercelen waar uitsluitend wordt gewoond, mogen bijgebouwen worden gebouwd, mits aan de volgende eisen wordt voldaan:
 - 1. de afstand tot de voorgevel van het hoofdgebouw moet tenminste 3 m bedragen;
 - 2. achter de achtergevel van het hoofdgebouw moet een aaneengesloten open ruimte aanwezig zijn van tenminste 30 m² groot en tenminste 5 m diep;
 - 3. de gezamenlijke oppervlakte van bijgebouwen mag niet meer dan 60 m² bedragen;
 - 4. voor zover de oppervlakte van de strook grond achter de achtergevel van het hoofdgebouw meer bedraagt dan 200 m² mag de onder c geregelde gezamenlijke oppervlakte worden vermeerderd met 10% van deze overmaat tot in totaal maximaal 90 m²;
 - 5. de goothoogte mag niet meer dan 3 m bedragen;
 - 6. de hoogte mag niet meer dan 5,5 m bedragen;
 - 7. het aantal vrijstaande bijgebouwen per bouwperceel mag niet meer dan 2 bedragen.

- c. Het onder 2.f met betrekking tot het bebouwingspercentage bepaalde wordt in acht genomen.

4. BOUWWERKEN, GEEN GEBOUWEN ZIJNDE

De hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met uitzondering van erfafscheidingen, mag niet meer dan 3 m bedragen. De hoogte van erfafscheidingen mag, voor zover deze als bouwwerken kunnen worden aange-merkt, niet meer dan 2 m bedragen.

C/D. GEBRUIK VAN GROND EN OPSTALLEN

- I. Het is verboden de in deze bestemming begrepen gronden en de daarop voorkomende opstallen te gebruiken in strijd met de in dit plan aan de grond gegeven bestemming.
- II. Onder strijdig gebruik zoals bedoeld onder I. wordt tenminste verstaan:
- het gebruik van meer dan 50% van grond en opstallen ten behoeve van een als nevenschikt toegelaten gebruik;
 - het gebruik van meer dan 30% van grond en opstallen ten behoeve van een als ondergeschikt toegelaten gebruik;

E. VRIJSTELLINGSBEVOEGDHEID EX ARTIKEL 15 VAN DE WET OP DE RUIMTELIJKE ORDENING

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van de gebruiksbepalingen ten behoeve van de nieuwvestiging van detailhandel, kantoren met baliefunctie, voor zover gelegen buiten het gebied van Markt en Galerij, horeca I en kleinschalige ambachtelijke bedrijvigheid overeenkomend met categorie 1 of 2 van de Staat van bedrijfsactiviteiten, met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. de distributie planologische structuur mag niet onevenredig worden aange-tast;
- b. er mag geen onevenredige verkeers- of parkeerdruk ontstaan.

Voor wat betreft kantoren met baliefunctie geldt als aanvullende voorwaarde dat aangetoond moet worden dat er in het centrumgebied aan de Markt en de Galerij geen reële mogelijkheden voor vestiging aanwezig zijn.

F. WIJZIGINGSBEVOEGDHEID EX ARTIKEL 11 VAN DE WET OP DE RUIMTELIJKE ORDENING:

- I. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd deze bestemming te wijzigen in de bestemming 'wonen' onder de volgende voorwaarden:
- er geen sprake is van milieuhygiënische belemmeringen;
 - dit inpasbaar is vanuit stedenbouwkundig-ruimtelijk oogpunt;
 - dit past in het gemeentelijk woningbouwprogramma;
 - dit past binnen het door gedeputeerde staten voor de gemeente vastgestelde planningsgetal, waarop het woningbouwprogramma mede gebaseerd is.

- II. Met betrekking tot de voorbereiding van de wijziging van het plan door burgemeester en wethouders volgens artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening, is Afdeling 3.4 Openbare voorbereidingsprocedure van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing.

G. NADERE EISEN EX ARTIKEL 15 VAN DE WET OP DE RUIMTELIJKE ORDENING

- I. Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen ten aanzien van de situering, de afmetingen, de vormgeving en de dakvorm van hoofd- en bijgebouwen en van bouwwerken, geen gebouw zijnde, alsmede aan de situering van in- en uitritten en het parkeren op het bouwperceel.
- II. De onder I. genoemde nadere eisen mogen slechts worden gesteld met inachtneming van de bebouwingsvoorschriften:
 - indien dit noodzakelijk is ter waarborging van de ruimtelijke kwaliteit, het stedenbouwkundig beeld, de bebouwingstypologie (zeer open, open, halfopen en gesloten), danwel indien dit noodzakelijk is voor een verantwoorde stedenbouwkundige en/of architectonische inpassing in de bestaande bebouwing;
 - ter voorkoming van onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken.

Artikel 6. Wonen en maatschappelijke voorzieningen

A.1 DOELEINDENOMSCHRIJVING

De op de plankaart als 'wonen en maatschappelijke voorzieningen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- woondoeleinden;
- sociaal-medische doeleinden;
- sociaal-culturele doeleinden;
- verkeers- en verblijfsdoeleinden;
- parkeren;
- groenvoorzieningen;
- water.

A.2 BESCHRIJVING IN HOOFDLIJNEN

1. ALGEMEEN

De wijze waarop met dit plan de voor deze bestemming aangegeven doeleinden worden nagestreefd, wordt in hoofdlijnen als volgt omschreven.

Met deze globale bestemming 'Wonen en maatschappelijke voorzieningen' wordt een flexibele invulling van de bestemming beoogd.

Naast realisering van de verpleegafdeling op korte termijn is ruimte voor de her- en nieuwbouw ten behoeve van een afdeling lichte psycho-geriatrie, seniorenappartementen en seniorenwoningen. Door de globale bestemming kan ingespeeld worden op veranderingen in de totale opzet, zoals weergegeven in het Masterplan, welke echter wel dienen te passen binnen de in de hieronder geformuleerde stedenbouwkundige randvoorwaarden en uitgangspunten.

2. FUNCTIESTRUCTUUR

Voor de hoofdopzet van deze bestemming zijn de navolgende uitgangspunten van belang:

- de sociaal-medische functie is, naast het wonen, de hoofdfunctie binnen de bestemming;
- de bebouwing moet qua massa en hoogte aansluiten op de omringende bestaande bebouwing;
- door een bebouwingsaccent dient een visueel-ruimtelijke relatie tussen de entree van het gebied en de hoofdentree tot de bebouwing tot stand worden gebracht;
- de hoofdentree dient gesitueerd te worden aan de Anjelierstraat;
- tussen de Rozenstraat en de Azaleastraat dient een verbinding te worden gesitueerd met een woonstraat- en/of langzaam-verkeersfunctie;
- voor bezoekers dient parkeren geconcentreerd te worden bij de hoofdentree aan de Anjelierstraat;
- rond de nieuwe verpleegafdeling dient een samenhangende groene 'binnenruimte' met een semi-openbaar karakter te worden gerealiseerd.

a. Woondoeleinden

Ten behoeve van deze bestemming kunnen maximaal 98 seniorenappartementen en maximaal 8 grondgebonden seniorenwoningen gebouwd worden. De nadruk zal liggen op seniorenappartementen. Bij de grondgebonden seniorenwoningen is de uitoefening van een aan huis gebonden beroep toegestaan.

b. Sociaal-medische doeleinden

Binnen de bestemming ligt de nadruk op sociaal-medische voorzieningen voor ouderen. Vanuit zorgcentrum Wijkstein zal verzorging en huisvesting worden geboden aan ouderen met een verzorgingshuisindicatie. Daarnaast zullen o.m. de volgende functies en diensten worden aangeboden: dagverzorging, tijdelijke opname, inloopfunctie, wijkrestaurant en verpleging.

c. Sociaal-culturele doeleinden

De gemeenschapsruimten (recreatieruimte, restaurant) van het zorghuis zullen voorzien in sociaal-culturele doeleinden. Centraal zullen zowel groeps- als individuele activiteiten worden aangeboden. Voorts kan verplaatsing van het bestaande sociaal-cultureel centrum De Boerderij naar deze bestemming plaats vinden.

d. Verkeers- en verblijfsdoeleinden

Centrale binnenruimte

Door de nieuwe bebouwing in een vierkant om de verpleegafdeling te leggen ontstaat er een samenhangende 'binnenruimte' met een semi-openbaar karakter. Deze groene verblijfsruimte heeft de bewoners als primaire doelgroep.

Verbindingsroute

Tussen de Rozenstraat en de Azaleastraat is een verbindingsroute voor langzaam verkeer en/of woonverkeer geprojecteerd.

Deze kan worden gerealiseerd met een schuifmogelijkheid van de as van maximaal 5 meter zoals op de plankaart is aangegeven. De bijbehorende bebouwingsgrens zal overeenkomstig meeschuiven.

e. Parkeren

Het parkeren dient plaats te vinden op eigen terrein en vooral bij de hoofdentree aan de Anjelierstraat. Het parkeren voor bezoekers moet kunnen plaatsvinden in een aaneengesloten gebied en dient op een samenhangende manier te worden ingericht. De opgestelde parkeerbalans voor het plangebied dient hierbij als uitgangspunt.

f. Fietsenstalling

Er zal rekening moeten worden gehouden met adequate fietsenstallingvoorzieningen voor personeel en bezoekers en (voorzover van toepassing) bewoners waarbij rekening wordt gehouden met korte loopafstanden tot de toegangen tot de bebouwing voor deze diverse gebruikers.

g. Groenvoorzieningen

Omdat betreffende groenvoorzieningen niet strikt locatiegebonden zijn, zijn ze niet binnen deze bestemming aangeduid.

B. BEBOUWING

De tot 'Wonen en maatschappelijke doeleinden' bestemde grond mag uitsluitend worden bebouwd met gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van deze bestemming, waarbij de volgende bepalingen van toepassing zijn.

I. Woondoeleinden en Sociaal-medische doeleinden

1. Bebouwingsgrenzen

- a. De bebouwingsgrens zoals aangeduid op de plankaart mag niet door bouwwerken worden overschreden, behoudens het onder b. bepaalde.
- b. Overschrijding van de bebouwingsgrens is uitsluitend toegestaan indien dit uit verkeerskundig oogpunt niet onaanvaardbaar is, met ondergeschikte onderdelen van gebouwen, zoals erkers, luifels en balkons, mits de diepte niet meer bedraagt dan 1,50 m uit de voorgevel en de afstand tot de openbare weg niet minder dan drie meter.

2. Bebouwing

Ten aanzien van het maximale aantal bouwlagen wordt verwezen naar de betreffende aanduiding op de plankaart;

3. Bijgebouwen bij de grondgebonden seniorenwoningen

- Het grondoppervlak van de bijgebouwen is afhankelijk van het totaal toegestane bebouwingspercentage.
- het bij de woning behorende erf mag voor niet meer dan 50% van het oppervlak worden bebouwd;
- de goothoogte van bijgebouwen mag niet meer dan 3 m bedragen;

4. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

De hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag ten hoogste 3 meter bedragen, met uitzondering van terrein- en erfafscheidingen welke maximaal 2 meter hoog mogen zijn.

II. Verkeersdoeleinden

Ten dienste van verkeers- en verblijfsdoeleinden mogen worden gebouwd:

1. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van de constructie en verkeerstechnische uitrusting van wegen, mits de hoogte niet meer bedraagt dan 6 m, evenwel met dien verstande dat geen verkooppunten voor motorbrandstoffen mogen worden gebouwd.
2. kleine gebouwtjes en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten algemene nutte, zoals telefooncellen enabri's, mits de hoogte niet meer bedraagt dan 2,5 m en de oppervlakte niet meer dan 6 m².
3. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van recreatieve doeleinden, zoals speelwerktuigen, alsmede ten dienste van de inrichting van de woonomgeving zoals straatmeubilair e.d.

C/D. GEBRUIK VAN GROND EN OPSTALLEN

Het is verboden de in deze bestemming begrepen gronden en de daarop voorkomende opstallen te gebruiken voor een doel of op een wijze strijdig met deze bestemming.

E. NADERE EISEN EX ARTIKEL 15 VAN DE WET OP DE RUIMTELIJKE ORDENING

1. Burgemeester en Wethouders kunnen nadere eisen stellen ten aanzien van de situering en de afmetingen van hoofd- en bijgebouwen en van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, alsmede aan de situering van in- en uitritten en het parkeren op het bouwperceel.
2. De onder 1 genoemde nadere eisen mogen slechts worden gesteld met inachtneming van de bebouwingsvoorschriften:
 - a. indien dit noodzakelijk is ter waarborging van de ruimtelijke kwaliteit en/of het stedenbouwkundig beeld, danwel indien dit noodzakelijk is voor een verantwoorde stedenbouwkundige en/of architectonische inpassing in de bestaande bebouwing;
 - b. ter voorkoming van onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken.

F. VRIJSTELLINGSBEVOEGDHEID

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van de maximale aantallen genoemd in de beschrijving in hoofdpijnen in lid 2, onder a, mits:

- a. dit past in het gemeentelijk woningbouwprogramma;
- b. dit past binnen het door Gedeputeerde Staten voor de gemeente vastgestelde planningsgetal, waarop het woningbouwprogramma mede gebaseerd is.

Artikel 7. Maatschappelijke en culturele voorzieningen

A. DOELEINDENOMSCHRIJVING

De op de plankaart als 'maatschappelijke en culturele voorzieningen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- educatieve, sociaal-medische, (sociaal-)culturele, levensbeschouwelijke, religieuze, onderwijs-, sport- en recreatieve voorzieningen en voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening;
- ondergeschikte detailhandel ten dienste van deze voorzieningen;
- waterlopen;
- groen met een afschermende werking.

De op de plankaart als 'rijksmonument' aangeduide bebouwing zal qua profiel, bouwmassa, situering en oriëntatie behouden worden. Aantasting van deze verschijningsvorm is slechts toelaatbaar indien oorzaken van bouwtechnische aard het voortbestaan van het element in gevaar brengen.

B. BEBOUWING

De tot 'maatschappelijke en culturele voorzieningen' bestemde grond mag uitsluitend worden bebouwd met gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van deze bestemming, waarbij de volgende bepalingen van toepassing zijn.

1. BEBOUWINGSGRENZEN

- a. Bebouwingsgrens I en II zoals aangeduid op de plankaart mogen door bouwwerken niet worden overschreden, behoudens het onder b. bepaalde.
- b. Overschrijding van de bebouwingsgrens I is uitsluitend toegestaan indien dit uit verkeerskundig oogpunt niet onaanvaardbaar is, met ondergeschikte onderdelen van gebouwen, zoals erkers, luifels en balkons, mits de diepte niet meer bedraagt dan 1,50 m uit de voorgevel en de afstand tot de openbare weg niet minder dan 3 m.

2. BEBOUWING

Binnen deze bestemming mogen gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde ten dienste van deze bestemming worden gebouwd met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. het op de plankaart aangeduide bebouwingspercentage mag niet worden overschreden;
- b. de voorgevel moet worden gesitueerd in bebouwingsgrens I of op een afstand van maximaal 3 meter daarachter;
- c. de goothoogte zoals aangeduid op de plankaart, mag niet worden overschreden;
- d. de hoogte mag niet meer bedragen dan de maximaal toegestane goothoogte, vermeerderd met 5 meter;
- e. de dakhelling mag variëren tussen 0° en 60°.

3. BOUWWERKEN, GEEN GEBOUWEN ZIJNDE

De hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met uitzondering van erfafscheidingen, mag niet meer dan 10 m bedragen. De hoogte van erfafscheidingen mag, voor zover deze als bouwwerken kunnen worden aangemerkt, niet meer dan 2 m bedragen.

C/D. GEBRUIK VAN GROND EN OPSTALLEN

Het is verboden de in deze bestemming begrepen gronden en de daarop voorkomende opstallen te gebruiken voor een doel of op een wijze strijdig met deze bestemming.

Artikel 8. Bedrijven

A.1 DOELEINDENOMSCHRIJVING

De gronden op de plankaart aangewezen voor 'bedrijven' zijn bestemd voor:

- lichte industriële en ambachtelijke bedrijfsdoeleinden (overeenkomend met de categorieën 1 en 2 uit de Staat van bedrijfsactiviteiten) met detailhandel als ondergeschikte functie;
- een bedrijfswoning;
- opslag-, kantoor- en parkeerdoeleinden ten dienste van hiervoor genoemde doeleinden;
- waterlopen;
- groen met een afschermende functie.

A.2 BESCHRIJVING IN HOOFDLIJNEN

De wijze waarop met het plan de toegekende doeleinden worden nagestreefd wordt in hoofdlijnen als volgt omschreven:

a. Milieuhygiënische aspecten

De in deze bestemming opgenomen bedrijven kunnen binnen deze bestemming uitbreiden, voorzover dit door de bebouwingsvoorschriften mogelijk wordt gemaakt. Bij de bepaling van de toelaatbaarheid van nieuwe bedrijfsactiviteiten in milieuhygiënisch opzicht wordt de staat van bedrijfsactiviteiten (zie bijlage bij de voorschriften) gehanteerd. De opgenomen bedrijven in de milieucategorieën 1 en 2 zijn rechtstreeks toelaatbaar.

Bedrijvigheid welke niet voorkomt in genoemde staat, maar naar aard en invloed op de omgeving overeenkomt met genoemde categorieën, is na vrijstelling eveneens toelaatbaar.

Opslag aan de voorzijde is niet toegestaan.

b. Detailhandel

Detailhandel is uitsluitend toegestaan in ter plaatse vervaardigde producten als ondergeschikte functie.

c. Verkooppunt voor motorbrandstoffen/LPG-station

Ter plaatse van de aanduiding 'verkooppunt voor motorbrandstoffen met LPG toegestaan' is een verkooppunt voor motorbrandstoffen gevestigd waar tevens LPG wordt verkocht. Binnen de op de plankaart aangegeven veiligheidscirkel rondom deze LPG installatie is ingevolge het Besluit LPG-tankstations Hinderwet geen nieuwbouw van woningen en geen nieuwbouw van categorie II objecten, zoals in bedoeld in voornoemd Besluit, mogelijk.

B. BEBOUWING

De tot 'bedrijven' bestemde grond mag worden bebouwd met gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, uitsluitend ten dienste van deze bestemming, waarbij de volgende bepalingen van toepassing zijn.

1. BEBOUWINGSGRENZEN EN -VLAKKEN

- a. Bebouwingsgrens I en II zoals aangeduid op de plankaart mogen niet door bouwwerken worden overschreden, behoudens het onder b. bepaalde.
- b. Indien op de plankaart een bebouwingsvlak is aangegeven, dient de bebouwing binnen het bebouwingsvlak te worden gesitueerd.
- c. Overschrijding van de bebouwingsgrens I en het bebouwingsvlak naar de weg toe is uitsluitend toegestaan indien dit uit verkeerskundig oogpunt niet onaanvaardbaar is, met ondergeschikte onderdelen van gebouwen, zoals erkers, luifels en balkons, mits de diepte niet meer bedraagt dan 1,50 m uit de voorgevel en de afstand tot de openbare weg niet minder dan drie meter.

2. BEBOUWINGSPERCENTAGE

Het maximale bebouwingspercentage bedraagt 100% tenzij op de plankaart anders is aangegeven.

3. GEBOUWEN

- a. Bedrijfsgebouwen mogen worden gebouwd tot een hoogte van niet meer dan 6 m. Bestaande bedrijven welke qua hoogte afwijken van deze maat ten tijde van ter-inzage-legging van het ontwerpbestemmingsplan worden geacht aan het plan voldoen.
- b. Bedrijfswoningen mogen worden gebouwd met inachtneming van het volgende:
 - per bedrijf is niet meer dan één bedrijfswoning toegestaan;
 - de inhoud van een bedrijfswoning mag niet meer dan 500 m³ bedragen;
 - de goothoogte van een bedrijfswoning mag niet meer dan 6 m bedragen;
 - de dakhelling van een bedrijfswoning mag niet minder dan 35° en niet meer dan 60° bedragen.
- c. Bij een bedrijfswoning mogen bijgebouwen worden gebouwd met inachtneming van het volgende:
 - de gezamenlijke oppervlakte van de bijgebouwen bij de bedrijfswoning mag niet meer dan 60 m² bedragen;
 - de goothoogte van een bijgebouw mag niet meer dan 3 m bedragen;
 - de dakhelling van een bijgebouw mag niet meer dan 60° bedragen;
 - bebouwingsgrens II mag door bijgebouwen niet overschreden worden.

4. BOUWWERKEN, GEEN GEBOUWEN ZIJNDE

De hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met uitzondering van erfafscheidingen, mag niet meer dan 6 m bedragen. De hoogte van erfafscheidingen mag, voor zover deze als bouwwerken kunnen worden aangemerkt, niet meer dan 2 m bedragen.

5. VEILIGHEIDSCIRKEL LPG-INSTALLATIE

Binnen de op de plankaart aangegeven veiligheidscirkel rondom deze LPG installatie is ingevolge het Besluit LPG-tankstations Hinderwet geen nieuwbouw van (bedrijfs)woningen en geen nieuwbouw van categorie II objecten, zoals in bedoeld in voornoemd Besluit, mogelijk.

C/D. GEBRUIK VAN GROND EN OPSTALLEN

Het is verboden de in deze bestemming begrepen gronden en de daarop voorkomende opstallen te gebruiken voor een doel of op een wijze strijdig met deze bestemming.

E. VRIJSTELLINGSBEVOEGDHEID EX ARTIKEL 15 VAN DE WET OP DE RUIMTELIJKE ORDENING

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in de beschrijving in hoofdlijnen voor bedrijvigheid welke niet voorkomt in de staat van bedrijfsactiviteiten met dien verstande dat de bedrijvigheid naar aard en invloed op de omgeving gelijk te stellen is met de in de beschrijving in hoofdlijnen toegelaten milieucategorieën 1 en/of 2.

F. WIJZIGINGSBEVOEGDHEDEN EX ARTIKEL 11 VAN DE WET OP DE RUIMTELIJKE ORDENING

- I. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemmingen van het op de plankaart aangeduide 'gebied met wijzigingsbevoegdheid 1' en 'gebied met wijzigingsbevoegdheid 2' te wijzigen in de bestemming 'wonen' en/of 'verkeer en verblijf' indien:
 - vooraf door gedeputeerde staten een hogere grenswaarde voor geluid is toegestaan;
 - de ruimtelijke karakteristiek van het gebied wordt gehandhaafd;
 - er geen sprake is van milieuhygiënische belemmeringen;
 - dit past in het gemeentelijk woningbouwprogramma;
 - dit past binnen het door gedeputeerde staten voor de gemeente vastgestelde planningsgetal, waarop het woningbouwprogramma mede gebaseerd is.
- II. Met betrekking tot de voorbereiding van de wijziging van het plan door burgemeester en wethouders volgens artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening, is Afdeling 3.4 Openbare voorbereidingsprocedure van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing.

Artikel 9. Agrarisch kernrandgebied

A. DOELEINDENOMSCHRIJVING

Gronden, aangewezen voor 'agrarisch kernrandgebied', zijn bestemd voor agrarische bedrijfsdoeleinden met de daarbij behorende bebouwing en voorzieningen, waterlopen, schouwpaden, kleinschalig bos en groen met een afschermende werking.

B. BEBOUWING

Op de tot 'agrarisch kernrandgebied' bestemde gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd tot een hoogte van maximaal 2,50 meter.

Binnen de op de plankaart aangegeven veiligheidscirkel rondom deze LPG installatie is ingevolge het Besluit LPG-tankstations Hinderwet geen nieuwbouw van (bedrijfs)woningen en geen nieuwbouw van categorie II objecten, zoals in bedoeld in voornoemd Besluit, mogelijk.

C/D. GEBRUIK VAN GROND EN OPSTALLEN

Het is verboden de tot 'agrarisch kernrandgebied' bestemde gronden te gebruiken op een wijze of tot een doel in strijd met de bestemming.

E. VRIJSTELLINGSBEVOEGDHEDEN EX ARTIKEL 15 VAN DE WET OP DE RUIMTELIJKE ORDENING

- I. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen:
 - a. van het bepaalde in lid B. voor de bouw van sleufsilo's, voorzover niet te plaatsen binnen het agrarisch bouwblok, met dien verstande dat de hoogte van de bebouwing ten hoogste 3 meter bedraagt;
 - b. voor agrarische hulpgebouwen, die uit een oogpunt van doelmatige agrarische bedrijfsvoering ter plaatse noodzakelijk zijn, zoals veldschuren, schuilhokjes e.d. (met uitzondering van kassen) mits:
 1. de oppervlakte van het bouwperceel tenminste 0,5 ha bedraagt en de oppervlakte van een gebouw per bouwperceel ten hoogste 150 m² bedraagt;
 2. de goothoogte van de bebouwing ten hoogste 4 meter bedraagt en de hoogte ten hoogste 6 meter bedraagt;
 3. vooraf het advies wordt ingewonnen van de Adviescommissie Agrarische Bouwaanvragen, met dien verstande dat ingeval burgemeester en wethouders voornemens zijn vrijstelling te verlenen in afwijking van dit advies, vooraf van Gedeputeerde Staten de verklaring is ontvangen dat zij tegen de verlening van de vrijstelling geen bezwaar hebben.

- II. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in de leden A en B van dit artikel voorzover het betreft bij een woning danwel een bedrijf behorende gronden als bedoeld in lid A van dit artikel, met een aaneengesloten oppervlakte van ten minste 1 ha, ten behoeve van:
- a. het op maximaal 25 m van de bebouwing, gebruiken van gronden, in de periode van 15 maart tot en met 31 oktober, als standplaats voor ten hoogste 10 kampeermiddelen, en
 - b. het bouwen van daarbij behorende, niet voor bewoning bestemde gebouwen, zoals sanitaire ruimten, en ander bouwwerken, tot een gezamenlijke oppervlakte van 40 m², een goothoogte van 3 m en een hoogte van 5 m, uitsluitend binnen het betreffende bouwperceel van de bestemming bedoeld in lid A danwel op maximaal 30 m van de woning of de bedrijfsbebouwing binnen de bestemming bedoeld in lid A
- mits wordt voorzien in een redelijke inpassing van een en ander in het landschap, in de vorm van opgaande beplanting.

F. WIJZIGINGSBEVOEGDHEDEN EX ARTIKEL 11 VAN DE WET OP DE RUIMTELIJKE ORDENING

- I. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming van het op de plankaart aangeduide 'gebied met wijzigingsbevoegdheid 3 en 4' te wijzigen in de bestemming 'wonen' en/of 'verkeer en verblijf' indien:
- er geen sprake is van milieuhygiënische belemmeringen;
 - dit inpasbaar is vanuit ruimtelijk oogpunt;
 - dit past in het gemeentelijk woningbouwprogramma;
 - dit past binnen het door Gedeputeerde Staten voor de gemeente vastgestelde planningsgetal, waarop het woningbouwprogramma mede gebaseerd is.
 - de belangen van de waterhuishouding van het gebied niet onevenredig worden geschaad;
 - vooraf het waterschap is gehoord.

Overeenkomstig het bepaalde in artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening dient het besluit tot wijziging door Gedeputeerde Staten te worden goedgekeurd.

Tevens gelden voor het op de plankaart aangeduide 'gebied met wijzigingsbevoegdheid 3 en 4' de navolgende aanvullende voorwaarden:

- ter plaatse van de op de plankaart aangeduide zichtzone is geen bebouwing toegestaan, met uitzondering van bouwwerken, geen gebouwen zijnde met een maximale hoogte van 1 m;
- de bestemming 'water' mag pas worden gewijzigd indien:
- de op de plankaart nader aangeduide watergang is gerealiseerd.

- II. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd deze bestemming te wijzigen ten behoeve van de wijziging, niet zijnde een vergroting, van een agrarisch bouwblok onder de volgende voorwaarden:
- de afstand tot de bestemming 'verkeer en verblijf' dient ten minste 5 m te bedragen.

- III. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd deze bestemming te wijzigen ten behoeve van de vergroting van een agrarisch bouwblok onder de volgende voorwaarden:
- de noodzaak hiervoor moet zijn aangetoond middels een advies van de AAB;
 - vergroting van een agrarisch bouwblok is toegestaan tot maximaal 1 hectare;
 - de afstand tot de bestemming 'verkeer en verblijf' dient ten minste 5 m te bedragen.
- IV. Met betrekking tot de voorbereiding van de wijziging van het plan door burgemeester en wethouders volgens artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening, is Afdeling 3.4 Openbare voorbereidingsprocedure van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing.

Overeenkomstig het bepaalde in artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening dient het besluit tot wijziging door Gedeputeerde Staten te worden goedgekeurd.

Artikel 10. Agrarisch bouwblok

A. DOELEINDENOMSCHRIJVING

De gronden die zijn aangewezen als 'agrarisch bouwblok' zijn bestemd voor doeleinden ten behoeve van de uitoefening van een agrarisch bedrijf, geen glastuinbouwbedrijf of intensieve veehouderij zijnde, met bijbehorende voorzieningen.

B. BEBOUWING

De tot 'agrarisch bouwblok' bestemde grond mag uitsluitend worden bebouwd ten dienste van de in de doeleindenomschrijving aangegeven bestemming, met inachtneming van de hierna gestelde eisen.

1. Voor het bouwen van bedrijfsgebouwen gelden de volgende voorwaarden:
 - a. goothoogte: niet meer dan 7 m;
 - b. hoogte: niet meer dan 12 m;
 - c. afstand tot de perceelsgrens: niet minder dan 5 m.
2. Voor het bouwen van bedrijfswoningen gelden de volgende bepalingen:
 - a. inhoud: niet meer dan 600 m³;
 - b. goothoogte: niet meer dan 6 m;
 - c. hoogte: niet meer dan 10 m;
 - d. afstand tot de perceelsgrens: niet minder dan 5 m;
 - e. per agrarisch bouwblok mag slechts één bedrijfswoning aanwezig zijn.
3. Voor het bouwen van aan- en bijgebouwen bij bedrijfswoningen gelden de volgende bepalingen:
 - a. de gezamenlijke oppervlakte per bedrijfswoning: niet meer dan 90 m²;
 - b. de goothoogte: niet meer dan 3 m;
 - c. de hoogte: niet meer dan 5 m;
 - d. de afstand van een vrijstaand bijgebouw tot de bedrijfswoning bedraagt niet meer dan 30 m;
 - e. een bijgebouw wordt op een minimale afstand van 5 m achter de voor-gevel, dan wel het verlengde daarvan, opgericht;
 - f. afstand tot de perceelsgrens: niet minder dan 5 m.
4. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde geldt de volgende bepaling:
 - a. hoogte: niet meer dan 2 m voor erfafscheidingen en niet meer dan 15 m voor andere bouwwerken;
 - b. afstand tot de perceelsgrens: niet minder dan 5 m.

C/D. GEBRUIK VAN GROND EN OPSTALLEN

Het is verboden de tot 'agrarisch bouwblok' bestemde gronden te gebruiken op een wijze of tot een doel in strijd met de bestemming.

E. VRIJSTELLINGSBEVOEGDHEDEN EX ARTIKEL 15 VAN DE WET OP DE RUIMTELIJKE ORDENING

Niet van toepassing.

F. WIJZIGINGSBEVOEGDHEDEN EX ARTIKEL 11 VAN DE WET OP DE RUIMTELIJKE ORDENING

- I. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming te wijzigen ten behoeve van de wijziging, niet zijnde een vergroting, van een agrarisch bouwblok onder de volgende voorwaarden:
 - de afstand tot de bestemming 'verkeer en verblijf' dient ten minste 3 m te bedragen.
- II. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming te wijzigen ten behoeve van de vergroting van een agrarisch bouwblok onder de volgende voorwaarden:
 - de noodzaak hiervoor moet zijn aangetoond middels een advies van de AAB;
 - vergroting van een agrarisch bouwblok is toegestaan tot maximaal 1 hectare;
 - de afstand tot de bestemming 'verkeer en verblijf' dient ten minste 3 m te bedragen.
- III. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming te wijzigen in de bestemming 'Wonen A' of 'Bedrijven' onder de voorwaarde dat de agrarische ontwikkelingsmogelijkheden van nabijgelegen bedrijven niet mogen worden beknot. Daarnaast geldt tevens:
Voor de wijziging naar 'Bedrijven':
 - in opzet en ontwikkelingsperspectief dient de activiteit kleinschalig te zijn met in beginsel slechts enkele werknemers;
 - slechts milieucategorie 1 of 2 is toegestaan;
 - detailhandel is slechts toegestaan als ondergeschikte activiteit;
 - de oppervlakte van bedrijfsgebouwen mag ten hoogste 400 m² bedragen, overtollige gebouwen dienen te worden gesloopt;
 - de oppervlakte van bedrijfsgebouwen kleiner dan 400 m² mag niet worden vergroot;
 - buitenopslag is niet toegestaan;
 - de cultuurhistorische, landschappelijke of natuurlijke waarden mogen geen geweld worden aangedaan;Voor de wijziging naar 'Wonen A':
 - bijgebouwen zijn toegestaan tot een maximaal oppervlak van 200 m², overtollige gebouwen dienen te worden gesloopt;
 - een tweede woning is toegestaan op de locatie waar de bedrijfsgebouwen zijn gesloopt of in een bebouwingsconcentratie, waarbij de volgende aanvullende voorwaarden gelden:
 - de te slopen gebouwen hebben een oppervlakte van tenminste 2500 m²;
 - de vervanging van de gebouwen door een (extra) woning moet leiden tot een aanzienlijke verbetering vanuit cultuurhistorisch, landschappelijk, milieuhygiënisch of waterhuishoudkundig oogpunt;

- er mag geen strijd ontstaan met het gemeentelijk woningbouwprogramma;
 - er mag geen strijd ontstaan met het provinciale woningbouwprogramma;
 - de agrarische ontwikkelingsmogelijkheden van nabijgelegen bedrijven mogen niet worden beknot;
 - er wordt gezorgd voor een blijvende omringende beplanting.
- IV. Met betrekking tot de voorbereiding van de wijziging van het plan door burgemeester en wethouders volgens artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening, is Afdeling 3.4 Openbare voorbereidingsprocedure van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing.

Artikel 11. Agrarisch gebied met landschaps- en natuurwaarden

A. DOELEINDENOMSCHRIJVING

De gronden welke op de plankaart zijn aangegeven als 'agrarisch gebied met landschaps- en natuurwaarden' zijn bestemd voor:

- agrarische bedrijvigheid;
- instandhouding van de aldaar voorkomende danwel daaraan eigen landschaps- en natuurwaarden, zoals geomorfologische, bodemkundige, landschapvisuele en ecologische waarden, waaronder moerasgebied en -vegetatie, kleinschalig landschap en verblijfsgebied van daaraan verbonden vogels.

B. BEBOUWING

De tot 'agrarisch gebied met landschaps- en natuurwaarden' bestemde grond mag uitsluitend worden bebouwd met bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bouwwerken voor mestopslag, silo's en/of windmolens met dien verstande dat:

- a. de hoogte niet meer mag bedragen dan 2 m;
- b. binnen een afstand van 7 m tot de oever van de Maas niet mag worden gebouwd.

C/D. GEBRUIK VAN GROND EN OPSTALLEN

Het is verboden de tot 'agrarisch gebied met landschaps- en natuurwaarden' bestemde gronden te gebruiken op een wijze of tot een doel in strijd met de bestemming.

E. SAMENVAL MET DE BESTEMMING WINTERBED

Voor zover bovenvermelde bestemming samenvalt met de bestemming 'winterbed' is het bepaalde in artikel 15 van overeenkomstige toepassing.

De bouw- en gebruiksmogelijkheden van bovenvermelde bestemming zijn slechts van toepassing voorzover dat niet strijdig is met het bepaalde in de bestemming 'winterbed' (artikel 15 van deze voorschriften).

Artikel 12. Waterhuishoudkundige doeleinden

A. DOELEINDENOMSCHRIJVING

De op de plankaart als 'waterhuishoudkundige doeleinden' aangeduide gronden zijn bestemd voor waterberging en waterhuishouding en tevens voor bruggetjes en overkluizing.

B. BEBOUWING

De tot 'waterhuishoudkundige doeleinden' bestemde grond mag niet worden bebouwd.

C/D. GEBRUIK VAN GROND EN OPSTALLEN

Het is verboden de tot 'waterhuishoudkundige doeleinden' bestemde gronden te gebruiken op een wijze of tot een doel in strijd met de bestemming.

E. VRIJSTELLINGSBEVOEGDHEDEN EX ARTIKEL 15 VAN DE WET OP DE RUIMTELIJKE ORDENING

Niet van toepassing.

F. WIJZIGINGSBEVOEGDHEID EX ARTIKEL 11 VAN DE WET OP DE RUIMTELIJKE ORDENING

- I. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming van het op de plankaart aangeduide 'gebied met wijzigingsbevoegdheid 3 en 4' te wijzigen in de bestemming 'wonen' en/of 'verkeer en verblijf' indien:
- er geen sprake is van milieuhygiënische belemmeringen;
 - dit inpasbaar is vanuit ruimtelijk oogpunt;
 - dit past in het gemeentelijk woningbouwprogramma;
 - dit past binnen het door gedeputeerde staten voor de gemeente vastgestelde planningsgetal, waarop het woningbouwprogramma mede gebaseerd is.

Tevens gelden de navolgende aanvullende voorwaarden:

- ter plaatse van de op de plankaart aangeduide zichtzone is geen bebouwing toegestaan, met uitzondering van bouwwerken, geen gebouwen zijnde met een maximale hoogte van 1 m;
- de bestemming 'water' mag pas worden gewijzigd indien:
- de op de plankaart nader aangeduide watergang is gerealiseerd;
- de belangen van de waterhuishouding van het gebied niet onevenredig worden geschaad;
- vooraf het waterschap is gehoord.

- II. Met betrekking tot de voorbereiding van de wijziging van het plan door burgemeester en wethouders volgens artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening, is Afdeling 3.4 Openbare voorbereidingsprocedure van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing.

Overeenkomstig het bepaalde in artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening dient het besluit tot wijziging door Gedeputeerde Staten te worden goedgekeurd.

Artikel 13. Verkeer en verblijf

A.1. DOELEINDENOMSCHRIJVING

De op de plankaart als 'verkeer en verblijf' aangeduide gronden zijn bestemd voor verkeers- en verblijfsdoeleinden in de vorm van:

- ontsluitingswegen;
- woonstraten, openbare erven en/of pleinen;
- onverharde wegen;
- groenvoorzieningen;
- groen met een afschermende functie;

en niet nader op de plankaart aangegeven:

- waterhuishoudkundige doeleinden;
- fiets en/of voetpaden;
- speelterrein;
- parkeervoorzieningen;
- nutsvoorzieningen;
- speelvoorzieningen;
- fietsenstallingen, (muziek)kiosk,abri's, telefooncellen, straatmeubilair e.d.

A.2. BESCHRIJVING IN HOOFDLIJNEN

De wijze waarop met dit plan de voor deze bestemming aangegeven doeleinden worden nagestreefd wordt in hoofdlijnen als volgt omschreven.

WEGENSTRUCTUUR

Algemeen

Voor de totale wegenstructuur is het beleid gericht op:

- het behoud en verbetering van op de functie van de bebouwing afgestemde inrichtingskenmerken;
- het behoud en de verbetering van de verblijfs- en belevingskwaliteit;
- het behoud en de verbetering van de op de verkeersfunctie van de verschillende straten afgestemde inrichting en profilering;
- het behoud en de versterking van in de omgeving gevestigde functies parkeeraccommodatie.

Functie en profilering van het onbebouwde gebied

- a. Bij de proportionering van de profielen worden de navolgende maten als leidraad gehanteerd:
 - ontsluitingswegen: de rijbaanbreedte zal tenminste 6 meter bedragen;
 - woonstraten en/of openbare erven: de rijbaanbreedte zal tenminste 3 meter bedragen;
 - fiets en/of voetpaden: de breedte van fietspaden zal tenminste 1,5 meter en voor voetpaden tenminste 1 meter bedragen.
- b. Erven en woonstraten hebben een primaire verblijfsfunctie, niet een stroomfunctie voor het autoverkeer.

- c. Ten aanzien van parkeren gelden in principe de volgende uitgangspunten:
- per woning zal tenminste 1,5 parkeerplaats aanwezig zijn, parkeren op eigen perceel daaronder begrepen;
 - de benodigde parkeermogelijkheden ten behoeve van niet-woondoel-einden zullen zoveel mogelijk op het eigen perceel, danwel in het in de directe omgeving aanwezig onbebouwd gebied worden veiliggesteld.

B. BEBOUWING

De tot 'verkeer en verblijf' bestemde grond mag uitsluitend worden bebouwd met bouwwerken ten dienste van de constructie en verkeerstechnische uitrusting van wegen en de inrichting van het onbebouwd gebied en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met inachtneming van het volgende:

1. de inhoud van gebouwen, met uitzondering van het onder 3 bepaalde, mag niet meer dan 50 m³ bedragen;
2. de hoogte van gebouwen mag niet meer dan 2,7 meter bedragen;
3. de oppervlakte van een fietsenstalling, (muziek)kiosk of een vergelijkbaar gebouw ten dienste van het gebruik van het onbebouwd gebied mag een grotere inhoud hebben dan onder 1 is bepaald, maar de oppervlakte mag niet meer dan 75 m² bedragen;
4. De hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met uitzondering van erfafscheidingen, mag niet meer dan 3 m bedragen. De hoogte van erfafscheidingen mag, voor zover deze als bouwwerken kunnen worden aangemerkt, niet meer dan 2 m bedragen.

C/D. GEBRUIK VAN GROND EN OPSTALLEN

Het is verboden de tot 'verkeer en verblijf' bestemde gronden te gebruiken op een wijze of tot een doel in strijd met de bestemming.

E. VRIJSTELLINGSBEVOEGDHEDEN EX ARTIKEL 15 VAN DE WET OP DE RUIMTELIJKE ORDENING

Niet van toepassing.

F. WIJZIGINGSBEVOEGDHEID EX ARTIKEL 11 VAN DE WET OP DE RUIMTELIJKE ORDENING:

1. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming van het op de plankaart aangeduide 'gebied met wijzigingsbevoegdheid 1' te wijzigen in de bestemming 'wonen' en/of 'verkeer en verblijf' indien:
 - er geen sprake is van milieuhygiënische belemmeringen;
 - dit inpasbaar is vanuit ruimtelijk oogpunt;
 - dit past in het gemeentelijk woningbouwprogramma;
 - dit past binnen het door gedeputeerde staten voor de gemeente vastgestelde planningsgetal, waarop het woningbouwprogramma mede gebaseerd is.

- II. Met betrekking tot de voorbereiding van de wijziging van het plan door burgemeester en wethouders volgens artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening, is Afdeling 3.4 Openbare voorbereidingsprocedure van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing.

Overeenkomstig het bepaalde in artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening dient het besluit tot wijziging door Gedeputeerde Staten te worden goedgekeurd.

Artikel 14. Waterkering (dubbelbestemming)

A. DOELEINDENOMSCHRIJVING

De op de plankaart als 'waterkering (dubbelbestemming)' aangegeven gronden zijn, naast de daarvoor aangewezen andere bestemming(en), tevens bestemd voor waterbuffer.

B. BEBOUWING

De tot 'waterkering (dubbelbestemming)' bestemde grond mag uitsluitend worden bebouwd met:

1. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van waterstaatsdoeleinden, zoals duikers, lichtopstanden, bakens en sluizen;
2. bebouwing zoals toegestaan in de onderliggende bestemmingen, mits de belangen van waterstaatsdoeleinden zich daartegen niet verzetten.

Burgemeester en wethouders horen omtrent de onder 2. genoemde voorwaarde de waterschappen en/of rijkswaterstaat.

C/D. GEBRUIK VAN GROND EN OPSTALLEN

Het is verboden de tot 'waterkering (dubbelbestemming)' bestemde gronden te gebruiken op een wijze of tot een doel in strijd met de bestemming.

Artikel 15. Winterbed (dubbelbestemming)

A. DOELEINDENOMSCHRIJVING

De gronden die zijn aangewezen voor 'winterbed (dubbelbestemming)' zijn naast de andere krachtens dit plan hieraan gegeven bestemmingen primair bestemd voor de afvoer en berging van het Maaswater.

B. BEBOUWING

In het winterbed mag uitsluitend ten behoeve van riviergebonden activiteiten en ter bescherming van solitaire bebouwing worden gebouwd mits de onderliggende bestemming dit toelaat en door Gedeputeerde Staten voor afgifte van de bouwvergunning een verklaring van geen bezwaar ex artikel 16 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening is afgegeven.

Alvorens Gedeputeerde Staten een verklaring van geen bezwaar afgeven, winnen zij advies in bij de hoofdingenieur-directeur van Rijkswaterstaat.

Voor wat betreft de riviergebonden activiteiten wordt daarbij getoetst of voldaan kan worden aan de volgende voorwaarden:

- de situering en uitvoering moeten zodanig plaatsvinden dat de waterstandsverhoging en de belemmering voor toekomstige verlaging zo gering mogelijk zijn;
- er dient een beschermingsniveau van 1:1250 voor potentiële schadegevallen te worden gerealiseerd;
- er dient sprake te zijn van duurzame compensatie van resterende waterstandsverhogende effecten.

Voor wat betreft activiteiten die niet-riviergebonden zijn moet bij uitbreiding dan wel bij nieuwbouw worden voldaan aan de volgende criteria:

- er is sprake van een zwaarwegend maatschappelijk belang;
- de activiteit kan redelijkerwijs niet buiten het winterbed worden gerealiseerd;
- de activiteit vormt geen belemmering om de afvoercapaciteit in de toekomst te vergroten.

Na afweging van deze criteria gelden – voor niet-riviergebonden activiteiten – nog aanvullend de navolgende voorwaarden:

- de situering en uitvoering van de ingreep zijn zodanig dat de waterstandsverhoging en de belemmering voor de toekomstige verlaging, zo gering mogelijk zijn;
- er dient sprake te zijn van duurzame compensatie van resterende waterstandsverhogende effecten;
- er dient een beschermingsniveau van 1:1250 voor potentiële schadegevallen te worden gerealiseerd.

C. GEBRUIK VAN GROND EN OPSTALLEN

Het is verboden de gronden gelegen binnen de met de bestemming winterbed samenvallende of onderliggende bestemming te gebruiken voor een doel of op een wijze strijdig met de bestemming winterbed.

D. AANLEGVERGUNNING VOOR BEPAALDE WERKEN EN WERKZAAMHEDEN

Het is binnen deze bestemming en de met deze bestemming samenvallende bestemmingen verboden zonder of in afwijking van een aanlegvergunning van burgemeester en wethouders de navolgende werken en/of werkzaamheden uit te voeren:

1. het verlagen, vergraven, ophogen of egaliseren van de bodem;
2. het graven, dempen, danwel verdiepen, vergroten of anderszins herprofiëren van waterlopen, sloten en greppels;
3. het aanleggen van landschapselementen anders dan erfbeplanting of nieuw groen;
4. het beplanten van gronden met houtgewas, met een agrarische productie doelstelling of als (agrarische) houtteelt;
5. het aanleggen en/of verharderen van fiets-, wandel- en ruiterspaden (voor zover smaller dan 1 m).

PARAGRAAF III. ALGEMENE VRIJSTELLINGSBEVOEGDHEDEN

Artikel 16. Vrijstellingsbevoegdheid ex artikel 15 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in de voorschriften, ten behoeve van:

1. het afwijken van de voorgeschreven minimum en maximum maten met niet meer dan 10%, mits:
 - daarvoor in deze voorschriften geen bijzondere vrijstellingsbevoegdheden zijn opgenomen;
 - dit noodzakelijk is voor de bouwkundige dan wel architectonische inpassing;
2. het bouwen met een geringe mate van afwijking van de plaats en richting van de bebouwings- en bestemmingsgrenzen indien dit noodzakelijk is in verband met afwijkingen of onnauwkeurigheden van de plankaart ten opzichte van de feitelijke situatie of in die gevallen waar een rationele verkaveling van de gronden een geringe afwijking vergt;
3. het bouwen van kleine, niet voor bewoning bestemde gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van doeleinden van openbaar nut, zoals gemaalgebouwtjes, transformatiehuysjes, reduceerhuysjes, met dien verstande dat:
 - a. de bebouwde oppervlakte niet meer mag bedragen dan 55 m²;
 - b. de goothoogte van gebouwen niet meer mag bedragen dan 4 m;
 - c. de hoogte van gebouwen niet meer mag bedragen dan 4 m;
 - d. de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, niet meer mag bedragen dan 3 m.
4. het afwijken van de bebouwingsvoorschriften van de artikelen van paragraaf II, voor wat betreft:
 - a. de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens van gebouwen;
 - b. onderlinge afstanden van gebouwen;
 - c. de afstand van (onderdeel van) gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde tot de bebouwingsgrens l c.q. de voorgevel c.q. het onbebouwd gebied;
 - d. goothoogte van hoofdgebouwen;
 voor zover het de voortzetting van een afwijking betreft welke bestond op het tijdstip van ter-inzage-legging van het ontwerpplan;
5. het oprichten van kunstwerken met een maximaal grondoppervlak van 4 m² en een hoogte van niet meer dan 10 m;
6. het oprichten van bouwwerken voor communicatieve voorzieningen (zoals zendmasten) tot een maximale hoogte van 37,5 m, mits:
 - vooraf advies wordt ingewonnen bij de Eerst aanwezend Ingenieur Directeur van het Ministerie van Defensie, Dienst Gebouwen, Werken en Terreinen, Directie Brabant in verband met minimum vlieghoogten voor militaire luchtvaartuigen.

De onder 1. tot en met 6. geregelde vrijstellingen kunnen worden verleend indien door deze verlening belangen van derden niet onevenredig worden geschaad en de stedenbouwkundige samenhang niet onevenredig wordt aangetast.

Er zal sprake zijn van onevenredige aantasting van de stedenbouwkundige samenhang als:

- de bebouwingskarakteristiek (zeer open, open, halfopen of gesloten) wordt aangetast;
- de karakteristiek van de openbare ruimte wordt aangetast;
- historische of stedenbouwkundige betekenis van de bebouwing wordt aangetast.

Artikel 17. Vrijstellingsbevoegdheid van het bepaalde in deze voorschriften omtrent het gebruik van grond en opstallen

Burgemeester en wethouders verlenen vrijstelling van de verbodsbepalingen omtrent het gebruik van grond en opstallen in de artikelen 3 tot en met 11 indien strikte toepassing van de verbodsbepalingen zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik die niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

PARAGRAAF IV. ALGEMENE BEPALINGEN

Artikel 18. Aanlegvergunning voor archeologisch waardevolle terreinen

Het is verboden op of in gronden aangeduid als 'archeologisch waardevol terrein' de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren, zonder of in afwijking van een vergunning (ex artikel 14 WRO) van Burgemeester en wethouders:

1.
 - het ophogen;
 - het verlagen van de bodem of het afgraven van gronden, waarvoor geen ontgrondingsvergunning is vereist;
 - het uitvoeren van groundbewerkingen dieper dan 30 cm, waartoe ook gerekend wordt woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, aanleggen van drainage en ontginnen;
 - het omzetten van grasland in bouwland;
 - het rooien van bos of boomgaard, waarbij de stobben worden verwijderd;
 - het aanleggen van bos of boomgaard;
 - het verlagen van het waterpeil;
 - het aanleggen, verbreden of verharderen van wegen, paden of parkeergelegenheden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
 - het aanleggen van ondergrondse transport-, energie of telecommunicatie- of andere leidingen en de daarmee verband houdende constructies;
 - het aanbrengen van constructies, die verband houden met bovengrondse leidingen;
 - het graven, verbreden en dempen van sloten, vijvers en andere wateren;
 - alle overige werkzaamheden die de archeologische waarden in het terrein kunnen aantasten en die niet worden gerekend tot het normale gebruik van het terrein.
2. De aanlegvergunning wordt niet verleend dan nadat van Gedeputeerde Staten een verklaring van geen bezwaar is ontvangen.
3. Voorafgaand aan de aanvraag van een verklaring van geen bezwaar als bedoeld onder 2, vragen burgemeester en wethouders de Rijksdienst voor het Oudheidkundig Bodemonderzoek (ROB) schriftelijk advies.
4. De adviesaanvraag als bedoeld onder 3 kan achterwege blijven indien bij de provincie een archeologische dienst actief is; in dat geval geven Gedeputeerde Staten geen verklaring van geen bezwaar af dan nadat deze dienst over de vergunningverlening advies heeft uitgebracht.

5. De aanlegvergunning wordt verleend, indien door het aanleggen van bovengenoemde werken of het uitvoeren van bovengenoemde werkzaamheden, dan wel de daarvan direct of indirect te verwachten gevolgen, de in bedoelde gronden aanwezige archeologische waarden niet of in geringe mate worden aangetast. Voor zover het om zwaarwichtige redenen niet mogelijk is de archeologische waarden geheel of gedeeltelijk te behouden, wordt de aanlegvergunning verleend onder de voorwaarde dat voorafgaand aan de werkzaamheden adequaat archeologisch onderzoek zal plaatsvinden.

Artikel 19. Bepaling ter algemene bescherming van het plan

1. Geen bouwwerk of complex van bouwwerken mag worden opgericht, indien daardoor een ander bouwwerk of complex van bouwwerken met het daarbij behorende bouwperceel, hetzij niet langer zou blijven voldoen aan, hetzij in grotere mate zou gaan afwijken van het plan.
2. Wat betreft de Woningwet artikel 9, lid 2 (uitsluiting aanvullende werking van de bouwverordening) blijven de voorschriften van de bouwverordening ten aanzien van onderwerpen van stedenbouwkundige aard in dit plangebied buiten toepassing, behoudens ten aanzien van de volgende onderwerpen:
 - a. de richtlijnen voor het verlenen van vrijstelling van de stedenbouwkundige bepalingen;
 - b. bereikbaarheid gebouwen voor wegverkeer;
 - c. brandblusvoorzieningen;
 - d. bereikbaarheid van gebouwen voor gehandicapten;
 - e. bouwen op de weg;
 - f. erf- en terreinafscheidingen;
 - g. bouwen nabij bovengrondse hoogspanningsleidingen en ondergrondse hoofdtransportleidingen;
 - h. parkeergelegenheid en laad- en losmogelijkheden bij of in gebouwen.

De bouwverordening dient te worden gelezen zoals deze luidt ten tijde van het vaststellen van dit bestemmingsplan.

Artikel 20. Overgangsbepalingen

A. BEBOUWING

- I. Voor zover de afwijking van het plan in kwalitatieve zin niet wordt vergroot, mag bebouwing die qua bestemming afwijkt van het plan en die bestond op het tijdstip van de ter-inzage-legging van het ontwerpplan:
 1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 2. worden vergroot met ten hoogste 15% van de oppervlakte en ten hoogste 25% van de inhoud van de bebouwing, zoals die bestond op het tijdstip van de ter-inzage-legging van het ontwerpplan;
 3. na calamiteit worden herbouwd, mits de bouwvergunning binnen twee jaar na calamiteit is aangevraagd.
- II. Bebouwing, opgericht danwel op te richten na de ter-inzage-legging van het ontwerpplan, krachtens een bouwvergunning, verleend of aangevraagd vóór dat tijdstip, wordt voor de toepassing van dit artikel geacht op dat tijdstip te bestaan.

B/C. GEBRUIK VAN GROND EN OPSTALLEN

- I. Het gebruik van de grond, anders dan voor bebouwing, en het gebruik van opstallen, strijdig met het plan op het tijdstip dat het plan rechtskracht heeft verkregen, mag worden gehandhaafd.
- II. Het is verboden het met het plan strijdig gebruik van grond en opstallen te wijzigen, indien hierdoor de afwijking van het plan wordt vergroot.
- III. Het in lid II bedoelde gebruik mag na feitelijke beëindiging daarvan niet worden hervat. Onder feitelijke beëindiging wordt verstaan een onderbreking van langer dan drie jaar.

Artikel 21. Strafrechtelijke bepaling

Overtreding van het bepaalde in:

Paragraaf II:

- artikel 3, lid C/D,
- artikel 4, lid C/D onder 1,
- artikel 5, lid C/D,
- artikel 6, lid C/D,
- artikel 7, lid C/D,
- artikel 8, lid C/D,
- artikel 9, lid C/D,
- artikel 10, lid C/D,
- artikel 11, lid C/D,
- artikel 12, lid C/D,
- artikel 13, lid C/D,
- artikel 14, lid C/D,
- artikel 15, lid C/D,

Paragraaf IV:

- artikel 20, lid B/C, onder II

wordt aangemerkt als strafbaar feit, zoals bedoeld in artikel 59 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening.

Artikel 22. Slotbepaling

Deze voorschriften kunnen worden aangehaald onder de titel:

'Voorschriften bestemmingsplan Wijk en Aalborg van de gemeente Aalborg'.

