

## **St. Jobstraat en Friezenstraat**



## Regels



# Hoofdstuk 1 Inleidende regels

## Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

### 1.1 plan:

Het bestemmingsplan 'St. Jobstraat en Friezenstraat' met identificatienummer NL.IMRO.0988.BPStjobfriezenstr-VA01 van de gemeente Weert.

### 1.2 bestemmingsplan:

De geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlagen.

### 1.3 aan huis gebonden beroep:

Een dienstverlenend beroep, dat op kleine schaal in een woning en/of daarbij behorende bijgebouwen wordt uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate haar woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is. Onder een aan huis gebonden beroep worden hier eveneens begrepen consument verzorgende activiteiten (bijvoorbeeld kapper, schoonheidsspecialist(e), nagelstudio, atelier). Het beroep wordt uitgeoefend door één van de bewoners van de woning.

### 1.4 aan huis gebonden bedrijf:

Een dienstverlenend ambachtelijk bedrijf, dat op kleine schaal in een woning en/of daarbij behorende bijgebouwen wordt uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate de woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is. Het bedrijf wordt uitgeoefend door één van de bewoners van de woning.

### 1.5 aanduiding:

Een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden.

### 1.6 aanduidingsgrens:

De grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

### **1.7 activiteit:**

Activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste of tweede lid Wabo.

### **1.8 afhankelijke woonruimte:**

Een extra woonruimte in een bijgebouw bij een woning, waarin een huishouding gevestigd is, dat mantelzorg ontvangt van de bewoner(s) in de zelfstandige woonruimte. Onder mantelzorg wordt verstaan langdurige zorg die niet in het kader van een hulpverlenend beroep wordt geboden aan een hulpbehoevende door personen uit diens directe omgeving, waarbij zorgverlening rechtstreeks voortvloeit uit de sociale relatie en de gebruikelijke zorg van huisgenoten voor elkaar overstijgt.

### **1.9 ambachtelijk bedrijf:**

Een bedrijf, dat is gericht op het geheel of overwegend door middel van handwerk vervaardigen, bewerken of herstellen en het installeren van goederen, alsook het verkopen en/of leveren, als ondergeschikte activiteit, van goederen verband houdende met het ambacht.

### **1.10 archeologisch onderzoek:**

Onderzoek verricht door of namens de gemeente of door een dienst, bedrijf of instelling, beschikkend over een opgravingvergunning ex artikel 45 van de Monumentenwet en werkend volgens de Kwaliteitsnorm voor de Nederlandse Archeologie (KNA).

### **1.11 archeologische waarde:**

De aan een gebied toegekende waarde in verband met de kennis en de studie van de in dat gebied voorkomende overblijfselen van menselijke aanwezigheid of activiteit uit het verleden.

### **1.12 bebouwing:**

Eén of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

### **1.13 bed & breakfast:**

Kleinschalige verblijfsrecreatie als kleinschalige toeristisch-recreatieve activiteit in de vorm van het ter beschikking stellen van maximaal 4 slaappleatsen binnen de bestaande woning ten behoeve van overnachting voor een of enkele nachten waarbij het ontbijt voor de volgende dag inbegrepen is. Onder bed and breakfast wordt niet verstaan overnachting, noodzakelijk in verband met het verrichten van tijdelijke of seizoensgebonden werkzaamheden en/of arbeid.

### **1.14 bedrijf:**

Een inrichting of instelling gericht op het bedrijfsmatig voortbrengen, vervaardigen, bewerken, opslaan, installeren en/of herstellen van goederen dan wel het bedrijfsmatig verlenen van diensten, aan huis gebonden beroepen niet daaronder begrepen.

### **1.15 begane grond:**

De natuurlijke oppervlakte van het terrein, zonder enige kunstmatige verhoging c.q. verlaging, alsmede dat gedeelte van een gebouw dat met die oppervlakte gelijk is. Is er sprake van hoogte verschillen in het terrein, dan geldt: de hoogte van het hoogst gelegen aangrenzend maaiveld.

### **1.16 besluit externe veiligheid inrichtingen:**

Besluit van 27 mei 2004, houdende milieukwaliteitseisen voor externe veiligheid van inrichtingen milieubeheer.

### **1.17 besluit omgevingsrecht:**

Besluit van 25 maart 2010, houdende regels ter uitvoering van de Wabo.

### **1.18 bestaand:**

- Onder bestaande bebouwing wordt verstaan bebouwing welke op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan aanwezig is of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning;
- onder bestaand gebruik wordt verstaan het gebruik van grond en bouwwerken dat bestaat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan.

### **1.19 bestemmingsgrens:**

De grens van een bestemmingsvlak.

### **1.20 bestemmingsvlak:**

Een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

### **1.21 bevoegd gezag:**

Bevoegd gezag als bedoeld in artikel 2.4 Wabo, dat bevoegd is tot het nemen van een besluit ten aanzien van een aanvraag om een omgevingsvergunning of ten aanzien van een al verleende omgevingsvergunning.

### **1.22 bijgebouw:**

Een al dan niet aangebouwd gebouw of uitbouw, dat in bouwkundig en ruimtelijk opzicht ondergeschikt is aan een op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw en bestaat uit één bouwlaag, al dan niet voorzien van een kap, waarbij de kap niet geheel of gedeeltelijk met een plat dak afgedekt mag worden.

### **1.23 bouwen:**

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

### **1.24 bouwgrens:**

De grens van een bouwvlak.

### **1.25 bouwlaag:**

Een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van onderbouw en zolder.

### **1.26 bouwperceel:**

Een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten.

### **1.27 bouwperceelgrens:**

De grens van een bouwperceel.

### **1.28 bouwvlak:**

Een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde zijn toegelaten.

### **1.29 bouwwerk:**

Een bouwkundige constructie van enige omvang die direct en duurzaam met de aarde is verbonden.

### **1.30 bruto verkoop vloeroppervlak (bvo):**

zowel de voor het publiek toegankelijke ruimten als de ruimten die alleen voor het personeel toegankelijk zijn.

### **1.31 cultuurhistorische waarde:**

De aan een bouwwerk of gebied toegekende waarde, gekenmerkt door het beeld dat ontstaan is door het gebruik dat de mens in de loop van de geschiedenis van dat bouwwerk of dat gebied heeft gemaakt. Archeologische waarden worden hieronder mede begrepen.



### **1.32 deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg:**

Een door het college van Burgemeester en Wethouders aan te wijzen deskundige op het gebied van archeologie. Deze dient in ieder geval te voldoen aan de in de KNA gestelde kwalificaties van senior archeoloog.

### **1.33 detailhandel:**

Het bedrijfsmatig te koop, te huur of in lease aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ter verkoop, ter verhuur, ter leasing, het verkopen, het verhuren en/of leveren van goederen aan diegenen die, die goederen kopen resp. huren, voor eigen gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit.

### **1.34 dienstverlening:**

Het bedrijfsmatig verlenen van diensten aan of ten gerieve van bedrijven en/of personen, zoals administratie-, advertentie-, advocaten-, makelaars-, werkbemiddelings-, advies- en ingenieursbureaus met een beperkte publieksgerichte functie.

### **1.35 discotheek:**

Een horecabedrijf dat uitsluitend of overwegend is gericht op 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.

### **1.36 draaderafscheiding:**

Een afscheiding bestaande uit draad met een maaswijdte of onderlinge afstand van minimaal 5 cm.

### **1.37 erf:**

Al dan niet bebouwde perceel, of een gedeelte daarvan, dat direct is gelegen bij een hoofdgebouw en dat in feitelijk opzicht is ingericht ten dienste van het gebruik van dat hoofdgebouw en, voorzover een bestemmingsplan van toepassing is, de bestemming deze inrichting niet verbiedt.

### **1.38 evenement:**

Een tijdelijke activiteit (in de openlucht) al dan niet in tijdelijke tenten of paviljoens, gericht op het bereiken van een algemeen of besloten publiek voor informerende, educatieve, vermaak, culturele en/of levensbeschouwelijke doeleinden.

### **1.39 gebouw:**

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

#### **1.40 groen:**

Groenvoorzieningen die een wezenlijk onderdeel vormen van de ruimtelijke structuur met een duidelijke beeldbepalende rol.

#### **1.41 groothandel:**

Het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan weder-verkopers, instellingen, dan wel aan instellingen of personen ter aanwending in een andere beroeps- of bedrijfsactiviteit.

#### **1.42 hoofdgebouw:**

Een of meer panden, of een gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige bestemming van een perceel en, indien meer panden of bouwwerken op het perceel aanwezig zijn, gelet op die bestemming het belangrijkste is.

#### **1.43 horeca van categorie 2:**

Een eetgelegenheid, een winkel gebonden c.q. een winkelondersteunend bedrijf, dat gericht is op het al dan niet voor gebruik ter plaatse verstrekken van al dan niet in dezelfde onderneming bereide of bewerkte etenswaren en dranken, zoals een cafetaria/snackbar, een restaurant, een tearoom, lunchroom, konditorei en/of een afhaalcentrum.

#### **1.44 horecabedrijf:**

Een bedrijf of instelling waar bedrijfsmatig dranken en/of etenswaren voor gebruik ter plaatse worden verstrekt en/of waarin bedrijfsmatig logies wordt verstrekt en/of waarin zaalaccommodatie wordt geëxploiteerd.

#### **1.45 kampeermiddel:**

- a. Een tent, tentwagen, kampeerauto, toercaravan, vouwwagen, camper, stacaravan of huifkar;
- b. enig ander onderkomen of enig ander voertuig, gewezen voertuig of gedeelte daarvan, voor zover geen bouwwerk zijnde, waarvoor ingevolge artikel 2.1 lid 1a van de Wabo een omgevingsvergunning voor het bouwen vereist is,

een en ander voor zover de onder a en b genoemde onderkomens of voertuigen geheel of ten dele blijvend zijn in- of opgericht dan wel worden of kunnen worden gebruikt voor recreatief nachtverblijf.

#### **1.46 kap:**

De volledige of nagenoeg volledige afdekking van een gebouw in een gebogen vorm dan wel met een dakhelling.

**1.47 (kleine) windturbine:**

Een turbine met een tiphoogte tot maximaal 15 m en een relatief klein vermogen, geschikt voor gebruik in (de buurt van) stedelijk gebied

**1.48 lpg-tankstation:**

Inrichting voor het afleveren van lpg (autogas) aan motorvoertuigen voor het wegverkeer.

**1.49 maaiveld:**

Bovenkant van het afgewerkte terrein dat een gebouw/bouwwerk omgeeft.

**1.50 maatschappelijke doeleinden:**

Maatschappelijke, sociale, educatieve, medische, culturele, levensbeschouwelijke en/of religieuze voorzieningen en voorzieningen ten behoeve van overheids- en openbare dienstverlening, alsook ondergeschikte detailhandel en horeca ten dienste van deze voorzieningen.

**1.51 normale onderhoudswerkzaamheden:**

Werkzaamheden die ter plaatse regelmatig terugkeren, teneinde tot een goed beheer van de gronden te komen. Hieronder wordt tevens verstaan het vervangen van zieke en dode bomen en/of groen en het vervangen van bomen en/of groen die als gevolg van een calamiteit onherstelbaar zijn beschadigd. Hieronder vallen niet incidentele ingrepen in bijvoorbeeld de cultuurtechnische situatie of werkzaamheden die een onherstelbare aantasting betekenen van de aan een gebied toegekende waarde.

**1.52 omgevingsvergunning:**

Omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.1 of 2.2 Wabo.

**1.53 onderbouw:**

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

**1.54 ondergronds bouwwerk:**

Een (gedeelte van een) bouwwerk, waarvan de vloer is gelegen op ten minste 1,75 m beneden peil.

### **1.55 onderkomen:**

Voor verblijf geschikte, al dan niet aan hun bestemming onttrokken voer- en vaartuigen, waaronder begrepen woonwagens, woonschepen, caravans, stacaravans, kampeerauto's, alsook tenten, schuilhutten en keten, al dan niet ingericht ten behoeve van een recreatief buitenverblijf, voor zover deze niet als bouwwerken zijn aan te merken.

### **1.56 overig bouwwerk:**

Een bouwkundige constructie van enige omvang, geen pand zijnde, die direct en duurzaam met de aarde is verbonden.

### **1.57 pand:**

De kleinste bij de totstandkoming functioneel en bouwkundig-constructief zelfstandige eenheid die direct en duurzaam met de aarde is verbonden en betreedbaar en afsluitbaar is.

### **1.58 patio:**

de (bepalende) buitenruimte bij een woning die geheel of gedeeltelijk is ingesloten door de bouwmassa van de woning, de aangrenzende woning(en) en/of muren zodat een binnenplaats of binnenhof wordt gevormd.

### **1.59 peil:**

- a. Voor gebouwen waarvan de hoofdtoegang onmiddellijk aan de weg grenst: de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;
- b. in andere gevallen de gemiddelde kruinhoogte van het aansluitende afgewerkte maaiveld, bij voltooiing van de bouw.

### **1.60 prostitutie:**

Het bedrijfsmatig -of in een omvang of frequentie die daarmee overeenkomt- gelegenheid bieden tot het ter plaatse, in een gebouw of vaartuig, verrichten van seksuele handelingen met een ander, nader te onderscheiden in:

- a. raamprostitutie: prostitutie waarbij de seksueel-erotische dienstverlening zichtbaar vanaf de (openbare) weg of openbaar vaarwater wordt aangeboden;
- b. bordeelprostitutie: prostitutie waarbij de seksueel-erotische dienstverlening in een besloten daarvoor ingerichte of bedoelde ruimte wordt aangeboden.

### **1.61 ruimtelijke kwaliteit:**

De kwaliteit van de ruimte als bepaald door de gebruikswaarde, belevingswaarde en toekomstwaarde van die ruimte.

**1.62 sierhekwerk:**

Hekwerk dienende als erfafscheiding bestaand uit smeedwerk of spijlen.

**1.63 speeltoestel:**

Bouwwerk c.q. inrichting in de openbare ruimte bestemd voor vermaak of ontspanning bedoeld voor kinderen om mee te spelen, zoals een schommel, glijbaan, klimrek, wipwap of zandbak.

**1.64 stedenbouwkundig beeld:**

Ruimtelijke verschijningsvorm van de bestaande bebouwing die wordt bepaald door de situering, de bouwmassa's, de gevelindeling en de dakvormen, inclusief de ter plaatse door de infrastructuur, de begroeiing en andere door de mens aangebrachte (kunstmatige) elementen gevormde ruimte.

**1.65 stedenbouwkundige waarde:**

De aan een gebied toegekende waarde in verband met stedenbouwkundige elementen, zoals situatie en infrastructuur, alsmede de ligging van bouwwerken in dat gebied (tot uitdrukking komend de bouwmassa, hoogtematen, dakvorm en gevelopbouw).

**1.66 structureel groen:**

Groenvoorzieningen, die een wezenlijk onderdeel vormen van de ruimtelijke structuur met een duidelijke beeldbepalende rol.

**1.67 supermarkt:**

zelfbedieningswinkel met een grote verscheidenheid aan in hoofdzaak levensmiddelen en in beperkte mate huishoudelijke artikelen

**1.68 terras:**

Een buiten de besloten ruimte van een hoofdgebouw liggend deel van een horecabedrijf waar sta- of zitgelegenheid kan worden geboden en waar tegen vergoeding dranken kunnen worden geschonken en/of spijzen voor directe consumptie kunnen worden verstrekt.

**1.69 tiphoogte:**

De hoogte van de windturbine wanneer één van de wieken verticaal boven de mast staat.

**1.70 verbeelding:**

De verbeelding behorend bij dit plan met idn-nummer NL.IMRO.0988.BPStjobfriezenstr-VA01.

**1.71 verdieping:**

Een bouwlaag die is gelegen boven de eerste bouwlaag op de begane grond.

**1.72 verkeersaantrekkende werking:**

De hoeveelheid verkeer die samenhangt met de aanwezigheid van een bedrijf of voorziening.

**1.73 verkoopvloeroppervlak:**

De voor het publiek zichtbare en toegankelijke winkelruimte ten behoeve van de detailhandel.

**1.74 verstoringsoppervlakte:**

Oppervlakte van een bouwwerk, werk of werkzaamheid die nodig is om deze uit te voeren.

**1.75 vloeroppervlak(te):**

De totale oppervlakte, gemeten op vloerniveau, die voor een functie wordt gebruikt.

**1.76 voorgevel:**

Gevel van een gebouw die is gelegen aan de zijde van de weg en die in ruimtelijk opzicht de voorkant van het gebouw vormt.

**1.77 voorgevelrooilijn:**

Een virtuele lijn die samenvalt met de bestaande voorgevel van de woning, alsmede zich uitstrekt ter weerszijden van die voorgevel.

**1.78 Wabo:**

Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

**1.79 wasstraat:**

een mechanische, meestal computergestuurde, installatie om de buitenzijde van voertuigen, te reinigen.

**1.80 water, watergang:**

Permanent en semi-permanent watervoerende oppervlaktewateren; verschijningsvormen zijn: riviertjes, beken, sloten, vloedgraven, stroom- en grasbanen, fictieve of theoretische wateren (gelegen op de bodem van droogdalen of in vijvers / stilstaande wateren), regen-waterbuffers, wegwatergangen en overkluisde wateren; de taluds (het oppervlak tussen de bodem en de insteek) en eventueel onderhoudsstroken behoren ook tot het water.

**1.81 waterhuishoudkundige doeleinden:**

Doeleinden die het waterhuishoudingsbelang dienen, zoals watergangen, waterstaatkundige kunstwerken, onderhoudsstroken ten behoeve van het beheer en onderhoud van een watergang, voorzieningen voor de waterhuishouding e.d.

**1.82 waterstaat:**

Toestand van het oppervlakte- en grondwater.

**1.83 weg:**

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

**1.84 winkel verkoopvloeroppervlak (wvo):**

Winkelruimte die voor de consument toegankelijk is (dus exclusief magazijn, kantoor, etalage, etc.).

**1.85 woning/wooneenheid:**

Een (gedeelte van een) gebouw dat uitsluitend dient voor de huisvesting van één zelfstandige huishouding.

**1.86 zijerf:**

Gedeelte van het erf dat aan de zijkant van het gebouw gelegen is.

**1.87 zolder:**

Ruimte(n) in een gebouw die geheel of gedeeltelijk is (zijn) afgedekt met schuine daken en die in functioneel opzicht deel uitmaakt/uitmaken van (de) daaronder gelegen bouwlaag of bouwlagen. Van een zolder is geen sprake indien de desbetreffende ruimte gelijkwaardig is aan de verblijfsruimten op de bouwlagen onder deze ruimte.





## **Artikel 2      Wijze van meten**

Bij de toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

### **2.1      de afstand tot de zijdelingse bouwperceelsgrens:**

Tussen de zijdelingse grenzen van een bouwperceel en enig punt van het desbetreffende gebouw, waar die afstand het kortst is.

### **2.2      de bouwhoogte van een bouwwerk:**

Vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een overig bouwwerk met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen.

### **2.3      de dakhelling:**

Langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

### **2.4      de goothoogte van een bouwwerk:**

Vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeiboord of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel.

### **2.5      de inhoud van een bouwwerk:**

Tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidingsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen.

### **2.6      de lengte, de breedte en de diepte van een bouwwerk:**

Tussen (de lijnen, getrokken door) de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de gemeenschappelijke scheidingsmuren), met dien verstande, dat wanneer de zijgevels niet evenwijdig lopen of verspringen, het gemiddelde wordt genomen van de kleinste en de grootste breedte.

### **2.7      de ondergrondse bouwdiepte van een bouwwerk:**

Vanaf peil tot het diepste punt van het bouwwerk, de fundering niet meegerekend.

### **2.8      de oppervlakte van een bouwwerk:**

Tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk.

## **2.9 het bedrijfsvloeroppervlak:**

Binnenwerks op de vloer van de ruimten die worden of kunnen worden gebruikt voor bedrijfsactiviteiten.

## **2.10 uitzondering op de meetregels:**

Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen binnen bouwvlakken, bestemmingsvlakken of ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' worden ondergeschikte bouwdelen als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, liftopbouwen, installaties, gevel- en kroonlijsten en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de bouw- en/of de bestemmingsgrens met niet meer dan 0,50 m wordt overschreden. Voor luifels, erkers en balkons geldt dat de bouw- en/of bestemmingsgrens met niet meer dan 1,00 m wordt overschreden.

## **2.11 verkoopvloeroppervlak (vvo):**

Binnenwerks op de vloer van de ruimten die worden of kunnen worden gebruikt voor verkoopruimte inclusief etalage.

## Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

### Artikel 3 Bedrijf

#### 3.1 Bestemmingsomschrijving

##### 3.1.1 Algemeen

De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bedrijven, behorende tot milieucategorie 1 en 2, zoals die voorkomen in bijlage 1 van de bij deze regels behorende bedrijvenlijst, of bedrijven die daarmee naar het oordeel van burgemeester en wethouders vergelijkbaar zijn;
- b. kantoren als ondergeschikt onderdeel van de totale bedrijfsbebouwing; zelfstandige kantoorvestigingen zijn niet toegestaan;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'verkooppunt motorbrandstoffen met lpg' is tevens een verkooppunt voor motorbrandstoffen met lpg toegestaan in de vorm en omvang als aanwezig ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan, alsmede een wasstraat;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - LPG-tank 1' uitsluitend een lpg-tank;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - LPG-tank 2' een lpg-tank.

met daaraan ondergeschikt:

- f. verhardingen;
- g. parkeervoorzieningen;
- h. groenvoorzieningen;
- i. andere voorzieningen, zoals energievoorzieningen.

##### 3.1.2 Aanduidingen

Voor zover de gronden tevens zijn gelegen binnen de overige aangewezen aanduidingen, zijn mede de desbetreffende regels van toepassing.

#### 3.2 Bouwregels

##### 3.2.1 Algemeen

Op de voor 'Bedrijf' aangewezen gronden mogen uitsluitend worden gebouwd bouwwerken die qua aard passen binnen deze bestemming.

##### 3.2.2 Voorwaardelijke bepaling bouwen

Bebouwing als bedoeld onder 3.1.1 sub d is uitsluitend toegestaan indien de bestaande LPG-tank ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - LPG-tank 2' is verwijderd danwel blijvend buiten werking is gesteld.

### 3.2.3 Regels met betrekking tot het bouwvlak

- a. Gebouwen moeten binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- b. de voorgevel dient uitsluitend in dan wel achter de naar de weg gekeerde bouwgrens te worden opgericht; ondergeschikte bouwdelen, zoals erkers, luifels en balkons met een oppervlakte van maximaal 5 m<sup>2</sup>, mogen de naar de weg gekeerde bouwgrens overschrijden met maximaal 1,20 m, mits daarmee de bestemmingsgrens of de perceelsgrens die het dichtst aan de zijde van de weg gelegen is, niet wordt overschreden;
- c. gebouwen, geen woning zijnde, moeten aan één zijde minimaal 5,00 m uit de zijdelingse perceelsgrens worden gebouwd, tenzij op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan gebouwen, geen woning zijnde, op een geringere afstand tot een zijdelingse perceelsgrens aanwezig zijn, in dat geval is die geringere afstand voor die gebouwen, geen woning zijnde de minimale afstand tot de zijdelingse perceelsgrens; aan de andere zijde mag tot in de zijdelingse perceelsgrens worden gebouwd;
- d. ten aanzien van de maatvoering van hoofdgebouwen geldt dat de maximale bouwhoogte 8,00 m mag bedragen;
- e. het bouwvlak mag volledig worden bebouwd.

### 3.2.4 Overige regels met betrekking tot bebouwing

- a. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde, dienen qua aard en afmetingen bij de bestemming te passen;
- b. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouw zijnde, mag maximaal 8,00 m bedragen, uitgezonderd erfafscheidingen achter de voorgevelrooilijn waarvan de bouwhoogte maximaal 2,00 m mag bedragen;
- c. een draadafscheiding of een sierhekwerk tot een bouwhoogte van maximaal 2,00 m mag buiten het bouwvlak, tevens voor de voorgevelrooilijn gebouwd worden.

### 3.2.5 Antenne-opstelpunten

Op gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde hoger dan 15,00 m mogen antenne-opstelpunten worden opgericht, mits deze antennemasten maximaal 5,00 m zijn vanaf bovenkant gebouw of bouwwerk geen gebouw zijnde.

## 3.3 Nadere eisen

Niet van toepassing.

## 3.4 Afwijken van de bouwregels

Niet van toepassing.

## 3.5 Specifieke gebruiksregels

### 3.5.1 Gebruik van de gronden en opstallen

Onder gebruiken of laten gebruiken in strijd met het bestemmingsplan wordt ten minste verstaan het gebruik van gronden en opstallen voor:

- a. opslagdoeleinden, anders dan overeenkomstig het normale gebruik bij de bestemming 'Bedrijf',

waarbij opslag van goederen uitgesloten is ter plaatse van de zone tussen het bouwvlak en de aangrenzende bestemming 'Verkeer';

- b. opslag hoger dan 2,00 m;
- c. bedrijven van andere categorieën dan onder 3.1.1 zijn aangegeven;
- d. detailhandel, tenzij het betreft detailhandel in goederen die ter plaatse worden vervaardigd, bewerkt of hersteld als ondergeschikte nevenactiviteit van het bedrijf;
- e. standplaats van onderkomens en bewoning van bedrijfsgebouwen;
- f. horecadoeleinden;
- g. (verblijfs)recreatieve doeleinden;
- h. prostitutiedoeleinden;
- i. bed & breakfast.

### 3.5.2 *Parkeren*

Elk bedrijf dient voldoende te voorzien in de behoefte aan parkeergelegenheid voor auto en fiets (zowel voor personeel als voor bezoekers) en in gelegenheid voor laden en lossen. Hierbij dient aangesloten te worden bij de vigerende CROW-normen (publicatie 317). Indien deze beleidsregels gedurende de planperiode wijzigen, moet rekening worden gehouden met deze wijzigingen

## 3.6 **Afwijken van de gebruiksregels**

### 3.6.1 *Afwijken hogere milieucategorie*

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 3.1 voor het bestaan van bedrijven opgenomen in milieucategorie 3.1, indien het een bedrijf betreft dat qua aard en invloed op de omgeving is gelijk te stellen aan de rechtstreeks toegelaten milieucategorie.

### 3.6.2 *Afwijken ten behoeve van parkeren*

Het bevoegd gezag kan bij een tekort aan parkeerplaatsen op eigen terrein met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 3.5.2 indien in de directe omgeving voldoende openbare parkeerplaatsen aanwezig zijn.

## 3.7 **Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden**

Niet van toepassing.

## 3.8 **Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk**

Niet van toepassing.

## 3.9 **Wijzigingsbevoegdheid**

Niet van toepassing.



## Artikel 4 Centrum

### 4.1 Bestemmingsomschrijving

#### 4.1.1 Algemeen

De voor 'Centrum' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel' uitsluitend detailhandel op de begane grond, met dien verstande dat een supermarkt hier niet is toegestaan;
- b. een supermarkt, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van centrum - supermarkt 1' en 'specifieke vorm van centrum - supermarkt 2' uitsluitend op de begane grond, met uitzondering van winkelondersteunende ruimtes voor kantoor, kantine en opslag;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'maatschappelijk' maatschappelijke doeleinden;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf' ambachtelijke bedrijvigheid;
- e. het uitoefenen van horeca van categorie 2 uitsluitend op de begane grond en uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'horeca van categorie 2';

met voor de genoemde functies onder a. t/m e. een maximale openingstijd van 08.00 uur tot 21.00 uur.

met daaraan ondergeschikt:

- f. verhardingen;
- g. parkeervoorzieningen;
- h. groenvoorzieningen;
- i. waterhuishoudkundige voorzieningen;
- j. andere voorzieningen, zoals energievoorzieningen;
- k. ontsluiting ten behoeve van het tankstation en bevoorrading van supermarkten ter plaatse van de aanduiding 'ontsluiting'.

#### 4.1.2 Aanduidingen

Voor zover de gronden tevens zijn gelegen binnen de overige aangewezen aanduidingen, zijn mede de desbetreffende regels van toepassing.

### 4.2 Bouwregels

#### 4.2.1 Algemeen

Op de voor 'Centrum' aangewezen gronden mogen uitsluitend worden gebouwd bouwwerken die qua aard passen binnen deze bestemming.

#### 4.2.2 Regels met betrekking tot het bouwvlak

- a. De hoofdgebouwen en bijgebouwen moeten in het bouwvlak worden gebouwd;
- b. het bouwvlak mag in zijn geheel worden bebouwd;
- c. de voorgevel dient uitsluitend in de naar het parkeerterrein gerichte bouwgrens te worden opgericht; ondergeschikte bouwdelen, zoals erkers en balkons met een oppervlakte van maximaal 5 m<sup>2</sup> mogen deze bouwgrens overschrijden met maximaal 1,20 m, mits daarmee de bestemmingsgrens of de perceelsgrens niet wordt overschreden; luifels en andere droogloopvoorzieningen mogen eveneens deze bouwgrens overschrijden met maximaal 3,00 m, mits daarmee de bestemmingsgrens of perceelsgrens niet wordt overschreden;

- d. ten aanzien van de maatvoering van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:
  - 1. de bouwhoogte van hoofdgebouwen mag maximaal 9,00 m bedragen;
- e. de functies detailhandel (waaronder supermarkt), horeca en maatschappelijk mogen uitsluitend uitgeoefend worden in het bouwvlak. De buiten het bouwvlak gelegen bijbehorende erven mogen wel ten dienste van de genoemde functies worden gebruikt, bijvoorbeeld als terras bij de horecafunctie, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'horeca van categorie 2', of als parkeervoorziening.

#### 4.2.3 Overige regels met betrekking tot bebouwing

- a. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde, dienen qua aard en afmetingen bij de bestemming te passen;
- b. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag maximaal 4,00 m bedragen, met uitzondering van:
  - 1. erfafscheidingen waarvan de bouwhoogte maximaal 2,00 m mag bedragen;
  - 2. bouwwerken met een gering oppervlak, zoals vlaggenmasten, waarvan de hoogte maximaal 12,00 m mag bedragen, met dien verstande dat uitsluitend één reclamezuil is toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van centrum - reclamezuil' en met een maximale hoogte van 15,00 m.

#### 4.2.4 Antenne-opstelpunten

Op gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, hoger dan 15,00 m mogen antenne-opstelpunten worden opgericht, mits deze antennemasten niet hoger zijn dan 5,00 m gemeten vanaf bovenkant gebouw of bouwwerk, geen gebouw zijnde.

### 4.3 Nadere eisen

#### 4.3.1 Onderwerpen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen ten aanzien van de op grond van dit artikel toegelaten situering en afmetingen van bouwwerken, indien dit noodzakelijk is:

- a. ter voorkoming van onevenredige nadelige gevolgen voor de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- b. ten behoeve van het na te streven stedenbouwkundige beeld.

#### 4.3.2 Toepassingscriteria

De onder 4.3.1 onder a. en b. genoemde nadere eisen mogen uitsluitend worden gesteld ten behoeve van:

- a. het stedenbouwkundig beeld;
- b. de verkeersveiligheid;
- c. een goede parkeerbalans;
- d. de milieusituatie;
- e. de sociale veiligheid;
- f. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken en van omliggende waarden.

#### 4.3.3 Externe veiligheid

Het bouwen of veranderen van niet ondergeschikte aard van overeenkomstig artikel 4.1.1 onder sub a t/m e toegelaten beperkt kwetsbare objecten, zoals bedoel in het Besluit externe veiligheid inrichtingen, is slechts toegestaan, voor zover deze objecten zijn voorzien of zijn uitgerust met:

- a. een beperkt glasoppervlak aan de zijde van het vulpunt van het LPG-tankstation;



- b. een onbrandbare gevelbekleding conform brandvoortplantingsklasse 2 zoals gesteld in NEN 6065 aan de zijde van het vulpunt van het LPG-tankstation;
- c. en capaciteit van de brandkraan van 90 m<sup>3</sup>/uur.

#### 4.3.4 *Afwijken nadere eisen externe veiligheid*

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde onder 4.3.3 indien op een andere wijze een vergelijkbaar veiligheidsniveau kan worden gerealiseerd. Alvorens vergunning te verlenen wordt schriftelijk advies ingewonnen bij de veiligheidsregio.

## 4.4 **Afwijken van de bouwregels**

### 4.4.1 *Afwijken ten behoeve van het toestaan van een dakterras*

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken voor een dakterras op een plat dak mits:

- a. de hoogte van de vloerafscheiding/balustrade maximaal 1,20 m bedraagt, gemeten vanaf de bovenkant van het plat dak;
- b. geen bouwwerken, anders dan onder a. bedoeld, op het dakterras worden opgericht;
- c. het stedenbouwkundige beeld ter plaatse niet wordt verstoord;
- d. geen onevenredige nadelige gevolgen voor het woonmilieu ontstaan of kunnen ontstaan;
- e. waarden en belangen van derden niet onevenredig worden geschaad of kunnen worden geschaad.

## 4.5 **Specifieke gebruiksregels**

### 4.5.1 *Voorwaardelijke bepaling gebruik*

- a. Het gebruik als bedoeld onder 4.1.1, met uitzondering van een gebruik als bedoeld onder 4.1.1 sub d. en g. t/m l., is uitsluitend toegestaan indien de bestaande bebouwing en het bestaande gebruik ter plaatse van de bestemming 'Wonen' (i.c. supermarkt, overige detailhandel en horecavoorzieningen aan de Friezenstraat) is gesloopt, beëindigd en beëindigd blijft binnen 18 maanden na ingebruikname van de nieuwe bebouwing, zoals toegestaan onder 4.2;
- b. het gebruik als bedoeld onder 4.1.1, met uitzondering van een gebruik als bedoeld onder 4.1.1 sub g. t/m l, ter plaatse van de aanduiding 'veiligheidszone - risicovolle inrichting 2' is uitsluitend toegestaan nadat de aanwezige bestaande LPG-tank ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - LPG-tank 2' blijvend buiten werking is gesteld danwel is verplaatst naar de bestemming 'Bedrijf' ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - LPG-tank 1' en het daartoe benodigde wijzigingsplan conform het gestelde in 11.1.3 in werking is getreden.

### 4.5.2 *Gebruik van de gronden en opstallen*

Onder gebruiken of laten gebruiken in strijd met het bestemmingsplan wordt ten minste verstaan het gebruik van gronden en opstallen voor:

- a. supermarkt, detailhandel, horecavoorziening en maatschappelijke voorzieningen, indien de aanwezige supermarkt, overige detailhandel en horecavoorzieningen aan de Friezenstraat niet binnen 18 maanden na ingebruikname van genoemde functies is gesloopt en het gebruik ter plaatse voor andere doeleinden dan voor 'Wonen', niet geheel is beëindigd en beëindigd blijft;
- b. het gebruik als bedoeld onder 4.1.1, met uitzondering van een gebruik als bedoeld onder 4.1.1 sub d. en g. t/m l, ter plaatse van de aanduiding 'veiligheidszone - risicovolle inrichting 2' indien de bestaande LPG-tank ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - LPG-tank 2' niet blijvend buiten werking is gesteld, danwel is verplaatst naar de bestemming 'Bedrijf' ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - LPG-tank 1' en het daartoe benodigde wijzigingsplan conform het gestelde in 11.1.3 in werking is getreden.

- c. opslagdoeleinden, anders dan overeenkomstig het normale gebruik binnen de bestemming 'Centrum';
- d. de uitoefening van enige vorm van handel en/of bedrijf, met uitzondering van de in de bestemmingsomschrijving omschreven vormen van bedrijfsmatig gebruik;
- e. prostitutiedoeleinden;
- f. zelfstandige bewoning of afhankelijke woonruimte;
- g. het in gebruik nemen van de functies genoemd onder 4.1.1 sub a. t/m e. buiten de toegestane openingstijden van 08.00 uur tot 21.00 uur.

#### 4.5.3 Toegestane aantal wo's en bvo's

Het maximaal toegestane aantal m<sup>2</sup> winkelverkoop vloeroppervlak of bruto verkoop vloeroppervlak bedraagt voor de aangegeven specifieke functies:

<b>Functie</b>	<b>m<sup>2</sup> wvo</b>
supermarkt -1	1.400
supermarkt -2	1.000
dagwinkels	363
apotheek	135
rijwielzaak	800

<b>Functie</b>	<b>m<sup>2</sup> bvo</b>
horeca	120
gezondheidszorg	800

#### 4.5.4 Horeca

Voor de percelen met de aanduiding 'horeca van categorie 2' geldt dat uitsluitend een bedrijf 'horeca van categorie 2' is toegestaan. In ieder geval zijn een discotheek, amusementshal, speelautomatenhal en gebruik voor prostitutiedoeleinden niet toegestaan.

#### 4.5.5 Parkeren

Elke voorziening dient op eigen terrein, danwel het aangrenzende openbare gebied, voldoende te voorzien in de behoefte aan parkeergelegenheid voor auto en fiets (zowel voor personeel als voor bezoekers) en in gelegenheid voor laden en lossen. Hierbij dient aangesloten te worden bij de vigerende CROW-normen (publicatie 317). Indien deze beleidsregels gedurende de planperiode wijzigen, moet rekening worden gehouden met deze wijzigingen.

#### 4.6 Afwijken van de gebruiksregels

Niet van toepassing.

#### **4.7 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden**

Niet van toepassing.

#### **4.8 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk**

Niet van toepassing.

#### **4.9 Wijzigingsbevoegdheid**

##### *4.9.1 Dienstverlening*

Het bevoegd gezag kan het bestemmingsplan wijzigen en onder 4.1.1 het gebruik voor dienstverlening toevoegen, met dien verstande dat:

- a. dit gebruik uitsluitend is toegestaan daar waar ook het gebruik voor maatschappelijke doeleinden (ter plaatse van de aanduiding 'maatschappelijk') is toegestaan;
- b. uit een behoefteonderzoek de haalbaarheid van de ontwikkeling blijkt en wordt aangetoond dat er geen onevenredige economische effecten ontstaan, onder andere in de vorm van leegstand of het niet kunnen realiseren van de kantoorbestemming in Centrum-Noord. Onderdeel hiervan vormt een toets aan de ladder voor duurzame verstedelijking conform artikel 3.1.6, lid 2 Bro.

##### *4.9.2 Openingstijden*

Het bevoegd gezag kan het bestemmingsplan wijzigen en de beperking onder 4.1.1, inzake de maximale openingstijden van het onder 4.1.1 sub a. t/m e. genoemde gebruik, verwijderen, met dien verstande dat:

- a. het verkooppunt voor motorbrandstoffen met lpg ter plaatse blijvend buiten werking is gesteld, danwel definitief is beëindigd.

## Artikel 5 Sport

### 5.1 Bestemmingsomschrijving

#### 5.1.1 Algemeen

De voor 'Sport' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. sportieve recreatie;
- b. maatschappelijke doeleinden alsmede een kweekplaats van groen/tuinieren/stadslandbouw ter plaatse van de aanduiding 'maatschappelijk';

met daaraan ondergeschikt:

- c. parkeervoorzieningen;
- d. groenvoorzieningen;
- e. verhardingen;
- f. speelvoorzieningen;
- g. evenementen;
- h. hondentoiletten;
- i. waterlopen en waterpartijen;
- j. andere voorzieningen, zoals energievoorzieningen.

#### 5.1.2 Aanduidingen

Voor zover de gronden tevens zijn gelegen binnen de overige aangewezen aanduidingen, zijn mede de desbetreffende regels van toepassing.

### 5.2 Bouwregels

#### 5.2.1 Algemeen

Op de voor 'Sport' aangewezen gronden mogen uitsluitend worden gebouwd bouwwerken welke qua aard passen binnen deze bestemming (zoals een clubgebouw, kantine, kleedruimten, opbergruimten, etc.).

#### 5.2.2 Regels met betrekking tot het bouwvlak

- a. Gebouwen moeten binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- b. de voorgevel dient uitsluitend in dan wel achter de naar de weg gekeerde bouwgrans, te worden opgericht; ondergeschikte bouwdelen, zoals erkers en balkons met een oppervlakte van maximaal 5 m<sup>2</sup>, mogen de naar de weg gekeerde bouwgrans overschrijden met niet meer dan 1,20 m, mits daarmee de bestemmingsgrens of de perceelsgrens die het dichtst aan de zijde van de weg gelegen is, niet wordt overschreden;
- c. gebouwen, geen woning, moeten aan één zijde ten minste 5,00 m uit de zijdelingse perceelsgrens worden gebouwd, tenzij op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan gebouwen, geen woning zijnde, op een geringere afstand tot een zijdelingse perceelsgrens aanwezig zijn, in dat geval is die geringere afstand voor die gebouwen, geen woning zijnde de minimale afstand tot de zijdelingse perceelsgrens; aan de andere zijde mag tot in de zijdelingse perceelsgrens worden gebouwd;
- d. ten aanzien van de maatvoering van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:
  1. de goot- en bouwhoogte van hoofdgebouwen mag maximaal de aanwezige goot- en bouwhoogte bedragen tenzij ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' een andere goot- en bouwhoogte is aangeduid;

2. het bouwvlak mag volledig worden bebouwd, tenzij ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage (%)' een ander maximum bebouwingspercentage is aangegeven of meer bebouwing indien aanwezig op het moment van de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan;

### 5.2.3 Overige regels met betrekking tot bebouwing

- a. Gebouwen van ondergeschikte betekenis en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogen ook buiten het bouwvlak maar dienen uitsluitend binnen het bestemmingsvlak te worden gebouwd;
- b. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, dienen qua aard en afmetingen bij de bestemming te passen;
- c. de oppervlakte van een gebouw van ondergeschikte betekenis mag maximaal 20 m<sup>2</sup> bedragen;
- d. in totaal mag maximaal 60 m<sup>2</sup> aan gebouwen van ondergeschikte betekenis worden opgericht per bestemmingsvlak;
- e. de goot- en bouwhoogte van een gebouw van ondergeschikte betekenis mogen maximaal 3,00 m bedragen;
- f. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouw zijnde, mag maximaal 6,00 m bedragen, met uitzondering van:
  1. lichtmasten, waarvan de bouwhoogte maximaal 20,00 m mag bedragen;
  2. reclamemasten, waarvan de bouwhoogte maximaal 4,00 m mag bedragen;
  3. ballenvangers en andere sportvoorzieningen, waarvan de bouwhoogte maximaal 10,00 m mag bedragen;
  4. erfafscheidingen waarvan de bouwhoogte maximaal 2,00 m mag bedragen;

### 5.2.4 Antenne-opstelpunten

Op gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde hoger dan 15,00 m mogen antenne-opstelpunten worden opgericht, mits deze antennemasten niet hoger zijn dan 5,00 m vanaf bovenkant gebouw of bouwwerk, geen gebouw zijnde.

## 5.3 Nadere eisen

### 5.3.1 Onderwerpen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen ten aanzien van de op grond van dit artikel toegelaten situering en afmetingen van bouwwerken, indien dit noodzakelijk is, ter voorkoming van onevenredige nadelige gevolgen voor de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden dan wel voor zover dit noodzakelijk is ten behoeve van het na te streven stedenbouwkundige beeld.

### 5.3.2 Toepassingscriteria

De onder 5.3.1 onder a. genoemde nadere eisen mogen uitsluitend worden gesteld ten behoeve van:

- a. het stedenbouwkundig beeld;
- b. de verkeersveiligheid;
- c. een goede parkeerbalans;
- d. de milieusituatie;
- e. de sociale veiligheid;
- f. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken en van omliggende waarden.

## **5.4 Afwijken van de bouwregels**

Het bevoegd gezag kan eenmalig met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 5.2.2 ten behoeve van het veranderen van het bouwvlak, met dien verstande dat:

- a. de noodzaak daartoe wordt aangetoond;
- b. natuurlijke, landschappelijke en cultuurhistorische waarden en belangen en het aangrenzende woon- en leefmilieu niet onevenredig worden aangetast;
- c. dan wel de mogelijkheden voor het herstel van bedoelde waarden niet wezenlijk worden of kunnen worden verkleind;
- d. een planschadeovereenkomst met de gemeente is aangegaan.

## **5.5 Specifieke gebruiksregels**

### *5.5.1 Gebruik van de gronden en opstallen*

Onder gebruiken of laten gebruiken in strijd met het bestemmingsplan wordt in ieder geval verstaan het gebruik van gronden en opstallen voor:

- a. opslagdoeleinden, anders dan overeenkomstig het normale gebruik bij de bestemming 'Sport';
- b. bedrijfsdoeleinden;
- c. detailhandel, tenzij het betreft detailhandel welke verband houdt met en ondergeschikt is aan de geldende bestemming;
- d. horeca van categorie 1 en 2, tenzij het betreft horeca die verband houdt met en ondergeschikt is aan de geldende bestemming;
- e. kantoordoeleinden, tenzij het betreft kantoordoeleinden welke verband houden met en ondergeschikt zijn aan de sportaccommodatie;
- f. wonen;
- g. prostitutiedoeleinden.

### *5.5.2 Parkeren*

Elke voorziening dient voldoende op eigen terrein te voorzien in de behoefte aan parkeergelegenheid voor auto en fiets (zowel voor personeel als voor bezoekers) en in gelegenheid voor laden en lossen. Hierbij dient aangesloten te worden bij de vigerende CROW-normen (publicatie 317). Indien deze beleidsregels gedurende de planperiode wijzigen, moet rekening worden gehouden met deze wijzigingen.

## **5.6 Afwijken van de gebruiksregels**

### *5.6.1 Afwijken ten behoeve van parkeren*

Het bevoegd gezag kan bij een tekort aan parkeerplaatsen op eigen terrein met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 5.5.2, indien in de directe omgeving voldoende openbare parkeerplaatsen aanwezig zijn.

## **5.7 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden**

Niet van toepassing.

## **5.8 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk**

Niet van toepassing.

## **5.9 Wijzigingsbevoegdheid**

Niet van toepassing.

## **Artikel 6 Verkeer**

### **6.1 Bestemmingsomschrijving**

#### *6.1.1 Algemeen*

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. het behoud of de aanleg van voorzieningen voor het wegverkeer (wegen, bermen, verkeersgroen, voetpaden, fietspaden, trottoirs, (ondergrondse) parkeervoorzieningen e.d.), doeleinden van verblijf, solitaire speeltoestellen, het waterbeheer, de natuurlijke afvoer van water, groenvoorzieningen c.q. karakteristieke beplanting en voorzieningen voor algemeen nut;
- b. evenementen;

#### *6.1.2 Aanduidingen*

Voor zover de gronden tevens zijn gelegen binnen de overige aangewezen aanduidingen, zijn mede de desbetreffende regels van toepassing.

### **6.2 Bouwregels**

Op de voor 'Verkeer' aangewezen gronden mogen uitsluitend worden gebouwd:

- a. verkeersvoorzieningen in de vorm van wegen, verkeersgroen en structureel groen c.q. karakteristieke beplanting, voetpaden, fietspaden, trottoirs en (ondergrondse) parkeervoorzieningen;
- b. overwegen, bruggen en duikers;
- c. speeltoestellen;
- d. waterlopen;
- e. bouwwerken, installaties, kasten en (kleine) gebouwtjes ten behoeve van voorzieningen voor algemeen nut, zoals trafohuisjes, pompgebouwtjes,abri's, telefooncellen, telefooninstallaties en gemalen, waarvan de oppervlakte maximaal 25,00 m<sup>2</sup> bedraagt en de bouwhoogte maximaal 3,50 m;
- f. bouwwerken, geen gebouwen zijnde en geen verkooppunten voor motorbrandstoffen zijnde, die noodzakelijk zijn voor een verkeerstechnisch verantwoorde uitrusting van wegen en spoorwegen zoals voorzieningen voor de weg- en spoorverkeerregeling en geleiding, (weg)verlichting en (weg)bewijzingsborden en/of voor het oprichten van speeltoestellen en/of kunstwerken en/of voor doeleinden van verblijf en/of waterbeheer en/of de natuurlijke afvoer van water en/of ten behoeve van geluidswering, mits de bouwhoogte maximaal 10,00 m bedraagt;
- g. (ondergrondse) voorzieningen ten behoeve van de afvalinzameling en afvalverwijdering;
- h. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, welke qua aard en afmeting passen binnen deze bestemming;
- i. op het tijdstip van de inwerkingtreding van dit plan bestaande gebouwen, bouwwerken geen gebouwen zijnde, werken en werkzaamheden;
- j. hondentoiletten.

### **6.3 Nadere eisen**

#### *6.3.1 Onderwerpen*

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen ten aanzien van de op grond van dit artikel toegelaten situering en afmetingen van bouwwerken met een maximum afwijkingpercentage van 10%, indien dit noodzakelijk is:

- a. ter voorkoming van onevenredige nadelige gevolgen voor de gebruiksmogelijkheden van de



- aangrenzende gronden;
- b. ten behoeve van het na te streven stedenbouwkundige beeld.

### 6.3.2 *Toepassingscriteria*

De onder 6.3.1 genoemde nadere eisen mogen uitsluitend worden gesteld ten behoeve van:

- a. het stedenbouwkundig beeld;
- b. de verkeersveiligheid;
- c. een goede parkeerbalans;
- d. de milieusituatie;
- e. de sociale veiligheid;
- f. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken en van omliggende waarden.

## **6.4 Specifieke gebruiksregels**

### 6.4.1 *Gebruik van de grond*

Onder gebruiken of laten gebruiken in strijd met het bestemmingsplan wordt in ieder geval verstaan het gebruik van gronden voor:

- a. standplaats van onderkomens en als standplaats van kampeermiddelen;
- b. permanente bewoning van de onderkomens en kampeermiddelen;
- c. opslagdoeleinden, anders dan overeenkomstig het normale gebruik bij de bestemming verkeer en verblijf.

## **6.5 Afwijken van de gebruiksregels**

Niet van toepassing.

## **6.6 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden**

Niet van toepassing.

## **6.7 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk**

Niet van toepassing.

## **6.8 Wijzigingsbevoegdheid**

Niet van toepassing.



## **Artikel 7      Wonen**

### **7.1      Bestemmingsomschrijving**

#### *7.1.1    Algemeen*

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen met de daarbij behorende tuinen en erven;
- b. groen- en parkeervoorzieningen;
- c. verkeer- en verblijfsvoorzieningen;
- d. waterhuishoudkundige voorzieningen

een en ander met de daarbij behorende voorzieningen.

#### *7.1.2    Aanduidingen*

Voor zover de gronden tevens zijn gelegen binnen de overige aangewezen aanduidingen, zijn mede de desbetreffende regels van toepassing.

### **7.2      Bouwregels**

#### *7.2.1    Algemeen*

Op de voor 'Wonen' aangewezen gronden mogen uitsluitend worden gebouwd bouwwerken welke qua aard passen binnen deze bestemming, waaronder ook privé-zwembaden, tennisbanen of terrassen.

#### *7.2.2    Regels met betrekking tot het bouwmak/ hoofdgebouwen*

- a. Het hoofdgebouw dient in het bouwmak te worden gebouwd;
- b. het bouwmak mag volledig worden bebouwd;
- c. het aantal woningen per bouwmak mag niet meer bedragen dan is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden';
- d. de voorgevel van het hoofdgebouw dient uitsluitend in dan wel evenwijdig, tot maximaal 3,00 m achter de naar de weg gekeerde bouwgrens, te worden opgericht; ondergeschikte bouwdelen, zoals erkers, luifels en balkons met een oppervlakte van maximaal 5 m<sup>2</sup> mogen de naar de weg gekeerde bouwgrens overschrijden met niet meer dan 1,20 m, mits daarmee de bestemmingsgrens of de perceelsgrens die het dichtst aan de zijde van de weg gelegen is, niet wordt overschreden;
- e. ten aanzien van de maatvoering van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:
  1. de goot- en bouwhoogte van hoofdgebouwen mag respectievelijk maximaal 6,00 m en 8,00 m bedragen.

#### *7.2.3    Regels met betrekking tot bijgebouwen*

- a. Bijgebouwen dienen in het bouwmak te worden gebouwd.
- b. bijgebouwen mogen worden gebouwd ten dienste van de bestemming, zoals bergingen, garages, dierenverblijven, woon-, werk-, en hobbyruimten, hobbykassen en serres;
- c. de gezamenlijke oppervlakte van bijgebouwen en overkappingen bij woningen mag maximaal 150 m<sup>2</sup> per woning bedragen, met dien verstande dat een patio/ onbebouwde ruimte met een oppervlakte van minimaal 15 m<sup>2</sup> aanwezig is;
- d. ten aanzien van de maatvoering van bijgebouwen gelden de volgende regels:

1. de goothoogte van bijgebouwen mag maximaal 3,20 m bedragen;
  2. de bouwhoogte van bijgebouwen mag maximaal 6,00 m bedragen.
- e. bijgebouwen in de vorm van een overkapping met minimaal 2 en maximaal 3 wanden mogen tot maximaal 1,50 m vóór de naar de weg gekeerde bouwgrens worden geplaatst, mits het gedeelte van de overkapping voor de naar de weg gekeerde bouwgrens aan alle kanten open is en mits op zijerven die grenzen aan de weg of het openbaar groen of openbaar water ook de wand(en) die gelegen is/zijn achter het verlengde van de naar de weg gekeerde bouwgrens open blijft/blijven voor zover dat voor de verkeersveiligheid benodigde uitzichthoek van 45° ten opzichte van de naar de weg gekeerde bouwgrens nodig is. Overkappingen geplaatst op minder dan 0,50 m van een wand van een hoofd- of bijgebouw worden geacht te zijn omsloten door de desbetreffende wand van het hoofd- of bijgebouw.

#### *7.2.4 Overige regels met betrekking tot bebouwing*

- a. Bouwwerken geen gebouwen zijnde, dienen qua aard en afmetingen bij de bestemming te passen;
- b. de bouwhoogte van bouwwerken geen gebouwen zijnde, mag maximaal 4,00 m bedragen, met uitzondering van
  1. erfafscheidingen waarvan de bouwhoogte maximaal 2,00 m mag bedragen;
  2. lichtmasten, verkeersborden en dergelijke bouwwerken, geen gebouwen zijnde, die noodzakelijk zijn voor een verkeerstechnisch verantwoorde uitrusting van wegen. waarvan de bouwhoogte maximaal 10,00 m mag bedragen.
- c. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waaronder tevens begrepen erfafscheidingen, buiten het bouwvlak mag maximaal 1,00 m bedragen, uitgezonderd sierhekwerken waarvan de bouwhoogte maximaal 2,00 m mag bedragen en waarbij geen beperkingen ten aanzien van de situering gelden;
- d. overkappingen zonder wanden of met maximaal 1 dichte wand mogen niet hoger zijn dan 3,00 m gemeten vanaf het aansluitend terrein en mogen uitsluitend worden geplaatst op maximaal één zijerf en tot maximaal 1,50 m vóór de naar de weg gekeerde bouwgrens met dien verstande dat het gedeelte vóór de naar de weg gekeerde bouwgrens volledig open dient te zijn. Overkappingen geplaatst op minder dan 0,50 m van een wand van een hoofd- of bijgebouw worden geacht te zijn omsloten door de desbetreffende wand van het hoofd- of bijgebouw;
- e. op zijerven die grenzen aan de weg of het openbaar groen of openbaar water mogen draadafscheidingen tot een maximale bouwhoogte van 2,00 m op de perceelsgrens worden gebouwd mits de voor de verkeersveiligheid benodigde uitzichthoek van 45° ten opzichte van de voorgevel van het hoofdgebouw gewaarborgd blijft.

#### *7.2.5 Antenne-opstelpunten*

Op gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde hoger dan 15,00 m mogen antenne-opstelpunten worden opgericht, mits deze antennemasten niet hoger zijn dan 5,00 m gemeten vanaf bovenkant gebouw of bouwwerk geen gebouw zijnde.

### **7.3 Nadere eisen**

#### *7.3.1 Onderwerpen*

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen ten aanzien van de op grond van dit artikel toegelaten situering en afmetingen van bouwwerken, indien dit noodzakelijk is, ter voorkoming van onevenredige nadelige gevolgen voor de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden dan wel voor zover dit noodzakelijk is ten behoeve van het na te streven stedenbouwkundige beeld;

### 7.3.2 Toepassingscriteria

De onder 7.3.1 onder a. genoemde nadere eisen mogen uitsluitend worden gesteld ten behoeve van:

- a. de verkeersveiligheid;
- b. een goede parkeerbalans;
- a. de milieusituatie;
- b. de sociale veiligheid;
- c. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken en van omliggende waarden.

## 7.4 Afwijken van de bouwregels

### 7.4.1 Afwijken voor het bouwen van overkappingen verder vóór de naar de weg gekeerde bouwgrens

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 7.2.3 sub e. en 7.2.4 sub d., voor het bouwen van overkappingen verder vóór de naar de weg gekeerde bouwgrens, onder de voorwaarde dat de stedenbouwkundige waarden hierdoor niet onevenredig worden aangetast en mits het gedeelte van de overkapping voor de naar de weg gekeerde bouwgrens aan alle kanten open is en de voor de verkeersveiligheid benodigde uitzichthoek van 45° gewaarborgd blijft.

### 7.4.2 Afwijken voor het verschuiven van het bouwvlak

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 7.2.2 sub a. voor de situering en de vorm van de aangegeven bouwvlakken, mits:

- a. de geluidbelasting vanwege het wegverkeer van geluidgevoelige gebouwen niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde, of een verkregen hogere grenswaarde;
- b. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
  1. het straat- en bebouwingsbeeld;
  2. de woonsituatie;
  3. de verkeersveiligheid;
  4. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

## 7.5 Specifieke gebruiksregels

### 7.5.1 Gebruik van gronden en opstallen

Onder gebruiken of laten gebruiken in strijd met het bestemmingsplan wordt in ieder geval verstaan het gebruik van gronden en opstallen voor:

- a. zelfstandige bewoning en/of afhankelijke woonruimte, indien het een vrijstaand bijgebouw betreft;
- b. het gebruik van aangebouwde bijgebouwen als afhankelijke woonruimte;
- c. opslagdoeleinden, anders dan overeenkomstig het normale gebruik bij de bestemming en dat gebruik als opslag-, stort-, lozings- of bergplaats van bruikbare en/of onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijke gebruik onttrokken voorwerpen, stoffen of producten als verboden gebruik wordt aangemerkt;
- d. de uitoefening van enige vorm van handel en/of bedrijf, met uitzondering van het gebruik van hoofd- en bijgebouwen voor een aan huis gebonden beroep tot een oppervlakte van maximaal 50 m<sup>2</sup>;
- e. prostitutiedoeleinden;
- f. digitale verkoop;
- g. kamerverhuur;
- h. bed & breakfast;

- i. een dakterras.

### 7.5.2 Parkeren

- a. Onder gebruiken of laten gebruiken in strijd met het bestemmingsplan wordt in ieder geval verstaan het parkeren van motorvoertuigen op de gronden gelegen buiten het bouwvlak, uitgezonderd ter plaatse van de gronden gelegen voor de garage, berging of een daarmee vergelijkbaar (bij)gebouw, of gelegen op 2,00 m aansluitend aan deze gronden voor de voorgevel van het hoofdgebouw.
- b. Er geldt een parkeernorm van 2 parkeerplaatsen per woning welke op het eigen terrein, danwel in het aangrenzende openbare gebied gerealiseerd dienen te worden.

## 7.6 Afwijken van de gebruiksregels

### 7.6.1 Afwijken voor het gebruik van een aangebouwd bijgebouw als afhankelijke woonruimte

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 7.5.1 sub b., teneinde toe te staan dat een aangebouwd bijgebouw gebruikt wordt als afhankelijke woonruimte, mits:

- a. er geen sprake is van een zelfstandige woning;
- b. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van in het geding zijnde belangen waaronder die van omwonenden en (agrarische) bedrijven;
- c. er maximaal één afhankelijke woonruimte per woning ontstaat met een oppervlakte van maximaal 75 m<sup>2</sup>.

### 7.6.2 Afwijken voor een grotere oppervlakte dan 50 m<sup>2</sup> of als bedrijfsruimte voor een aan huis gebonden bedrijf of een ambachtelijk bedrijf

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 7.5.1 sub d., voor een grotere oppervlakte dan 50 m<sup>2</sup>, of als bedrijfsruimte voor een aan huis gebonden beroep of een ambachtelijk bedrijf in een deel van een woning of de daarbij behorende bijgebouwen, mits:

- a. de daar gepleegde activiteiten ondergeschikt zijn aan de woonfunctie;
- b. het gebruik naar de aard met de woonfunctie in overeenstemming is;
- c. de woonfunctie op het betrokken perceel niet in betekenende mate wordt aangetast;
- d. maximaal 30% van de vloeroppervlakte van de woning en de daarbij behorende bijgebouwen als zodanig wordt gebruikt;
- e. geen gebruik plaatsvindt, dat meldings- of vergunningsplichtig is in het kader van de Wet milieubeheer, tenzij ten aanzien van meldingsplichtige activiteiten door de aanvrager middels onderzoek kan worden aangetoond dat het woon- en leefklimaat door desbetreffende activiteit niet onevenredig worden aangetast;
- f. geen detailhandel plaatsvindt, uitgezonderd een beperkte verkoop in het klein in verband met het beroep of bedrijf;
- g. het niet zodanig verkeersaantrekkende activiteiten betreft, dat ten gevolge daarvan extra verkeersmaatregelen, waaronder extra parkeervoorzieningen, noodzakelijk zijn en die niet binnen het perceelsgedeelte, dat binnen het bestemmingsvlak gelegen is, gerealiseerd kunnen worden.

### 7.6.3 Afwijken voor handel in de vorm van digitale verkoop per internet

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 7.5.1 sub f., voor handel in de vorm van digitale verkoop per internet, mits:

- a. de producten door de klant niet ter plaatse besteld worden;
- b. de bestelde producten door de ondernemer zelf of via de post c.q. een pakketdienst bij de klant thuis bezorgd worden;
- c. er geen verkoop aan huis plaatsvindt;

- d. maximaal 30 m<sup>2</sup> van het vloeroppervlak van de woning gebruikt wordt voor de digitale verkoop per internet, in de vorm van administratie en opslag goederen.

#### *7.6.4 Afwijken ten behoeve van kamerverhuur*

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 7.5.1 sub g., voor het gebruik van de woning ten behoeve van kamerverhuur, mits:

- a. huisvesting voor maximaal 5 personen plaatsvindt;
- b. voldoende wordt voorzien in de behoefte aan parkeergelegenheid voor auto's, tenzij voldoende openbare plaatsen in de directe omgeving aanwezig zijn volgens een beoordeling van het bevoegd gezag;
- c. geen onevenredige nadelige gevolgen voor het woonmilieu ontstaan of kunnen ontstaan;
- d. met aanvrager een planschadeverhaalovereenkomst als bedoeld in artikel 6.4a Wet ruimtelijke ordening is afgesloten.

#### *7.6.5 Afwijken ten behoeve van bed & breakfast*

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 7.5.1 sub h., voor bed & breakfast, mits:

- a. voldoende wordt voorzien in de behoefte aan parkeergelegenheid voor auto's, tenzij voldoende openbare plaatsen in de directe omgeving aanwezig zijn volgens een beoordeling van het bevoegd gezag;
- b. geen onevenredige nadelige gevolgen voor het woonmilieu ontstaan of kunnen ontstaan.

#### *7.6.6 Afwijken ten behoeve van het toestaan van een dakterras*

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 7.5.1 sub i., voor het toestaan van een dakterras op een plat dak mits:

- a. de hoogte van de vloerafscheiding/balustrade niet meer dan 1,20 m bedraagt, gemeten vanaf de bovenkant van het plat dak;
- b. geen bouwwerken, anders dan onder a. bedoeld, op het dakterras worden opgericht;
- c. het stedenbouwkundige beeld ter plaatse niet wordt verstoord;
- d. geen onevenredige nadelige gevolgen voor het woonmilieu ontstaan of kunnen ontstaan;
- e. waarden en belangen van derden niet onevenredig worden geschaad of kunnen worden geschaad.

### **7.7 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden**

Niet van toepassing.

### **7.8 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk**

Niet van toepassing.

### **7.9 Wijzigingsbevoegdheid**

Niet van toepassing.





## **Hoofdstuk 3    Algemene regels**

### **Artikel 8    Anti-dubbeltelregel**

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

## **Artikel 9      Algemene bouwregels**

### **9.1      Algemene beschermingsregel**

Geen bouwwerk mag worden opgericht, indien daardoor een ander bouwwerk met het daarbij behorende bouwperceel hetzij niet langer zou blijven voldoen aan, hetzij in grotere mate zou gaan afwijken van het plan.

### **9.2      Overschrijding bouwgrens**

Het is verboden op de in het plan begrepen gronden enig bouwwerk te bouwen, waarbij de op de verbeelding aangegeven bouwgrens wordt overschreden, behoudens overschrijdingen, die volgens deze regels zijn toegestaan.

### **9.3      Ondergronds bouwen**

Ondergrondse gebouwen (zoals kelders) zijn in het bouwvlak toegestaan onder bestaande gebouwen en nieuw op te richten gebouwen tot een maximale diepte van 3,50 m.

## **Artikel 10 Algemene gebruiksregels**

### **10.1 Strijdig gebruik**

Onder gebruiken en/of het laten gebruiken in strijd met het bestemmingsplan wordt in ieder geval verstaan het gebruik van gronden en bouwwerken voor en/of als:

- a. een seksinrichting of een daarmee vergelijkbaar bedrijf;
- b. een coffeeshop, growshop, smartshop of een daarmee vergelijkbaar bedrijf;
- c. straatprostitutie.

## **Artikel 11 Algemene aanduidingsregels**

### **11.1 Veiligheidszone - risicovolle inrichting 1 en 2**

#### *11.1.1 Verbod*

Ter plaatse van de aanduiding 'veiligheidszone – risicovolle inrichting 1' en 'veiligheidszone – risicovolle inrichting 2' mogen geen kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten, zoals bedoeld in het Besluit externe veiligheid inrichtingen, worden gerealiseerd.

#### *11.1.2 Omgevingsvergunning*

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het verbod als bedoeld in artikel 11.1.1 indien:

- a. uit nader onderzoek is gebleken dat de betreffende risicovolle inrichting buiten werking is gesteld, danwel is verplaatst;
- b. uit onderzoek is gebleken dat door een wijziging van de bedrijfsvoering in de risicovolle inrichting de plaatsgebonden risicocontour kleiner is geworden of dat door aangepaste wet- en regelgeving, nieuwe inzichten, dan wel nieuwe rekenmethoden een kleinere plaatsgebonden risicocontour geldt.

#### *11.1.3 Wijzigingsbevoegdheid*

Het bevoegd gezag kan het bestemmingsplan wijzigen en de aanduiding 'veiligheidszone - risicovolle inrichting 2' alsmede de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - LPG-tank 2' verwijderen, alsmede de bestemming 'Bedrijf' ter plaatse van deze aanduidingen wijzigen in de bestemming 'Centrum', indien de LPG-tank ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - LPG-tank 2' blijvend buiten werking is gesteld danwel is verplaatst naar de bestemming 'Bedrijf' ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - LPG-tank 1'.

## Artikel 12 Algemene afwijkingsregels

### 12.1 Algemeen

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van de desbetreffende regels van het plan voor:

- a. het afwijken van de voorgeschreven maten ten aanzien van dakhellingen, inhoudsregels, goothoogten, bouwhoogten, bouwvlakken, bebouwde oppervlakten en bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met ten hoogste 10%;
- b. het in geringe mate, doch niet meer dan 1,00 m, afwijken (ten behoeve van bebouwing, gebruik, werken geen bouwwerk zijnde of werkzaamheden) van een bestemmingsgrens, alsmede van de vorm van bouwvlakken, dan wel de ligging van rooilijnen voor zover dit noodzakelijk is om het plan (en de daaraan ten grondslag liggende intenties) in te passen in de bij uitmeting blijkende werkelijke toestand van het terrein;
- c. voor het oprichten van niet voor bewoning bestemde gebouwen en andere bouwwerken van openbaar nut en van geringe afmetingen, mits de gebouwen geen grotere oppervlakte dan 25 m<sup>2</sup> en geen grotere goothoogte dan 3,00 m hebben en mits de andere bouwwerken geen grotere bouwhoogte hebben dan 5,00 m, met uitzondering van antennes, lichtmasten, ontluchtingspijpen en gasdrukregel- en meetstations;
- d. voor het oprichten van antennes ten behoeve van het ontvangen en zenden van radio- en televisiesignalen voor privé-gebruik, mits deze antennes niet hoger zijn dan 15,00 m;
- e. voor het oprichten van vrijstaande antenne-opstelpunten, mits:
  1. deze masten niet hoger zijn dan 40,00 m;
  2. gemeenschappelijk gebruik van antennes (sitiesharing) niet mogelijk is;
  3. geen gebouw of bouwwerken, geen gebouwen zijnde, aanwezig of beschikbaar is om een niet vrijstaande antenne-opstelpunt te kunnen bouwen;
  4. bij de locatiekeuze en uitvoering op evenredige wijze rekening is gehouden met de aanwezige stedenbouwkundige, landschappelijke en cultuurhistorische waarden en de woonfunctie niet onevenredig wordt geschaad;
  5. zoveel mogelijk wordt aangesloten bij de aanwezige hoge elementen;
  6. op de desbetreffende percelen geen woonfunctie rust;
  7. aanvrager door middel van een onafhankelijk rapport heeft aangetoond dat een antenne-opstelpunt onmisbaar is voor de realisering van een adequaat, dekkend netwerk.

### 12.2 Kleine windturbines, zonnevolgsystemen, zonnepanelen

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van de desbetreffende regels van het plan voor het toestaan van kleine windturbines, zonnevolgsystemen en zonnepanelen op gebouwen en op bouwwerken geen gebouwen zijnde, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. de kleine windturbine, het zonnevolgsysteem of de zonnepanelen op bouwwerken geen gebouwen zijnde moeten binnen het bouwvlak worden gerealiseerd, op of direct bij de bestaande bebouwing;
- b. de tiphoogte van de kleine windturbine mag niet meer dan 1/3 hoger zijn dan het gebouw waarop of waarbij de windturbine wordt gebouwd;
- c. de bouwhoogte van zonnevolgsystemen of zonnepanelen op bouwwerken geen gebouwen zijnde mag maximaal 10,00 m bedragen;
- d. per woning mogen maximaal 3 kleine windturbines, zonnevolgsystemen of zonnepanelen op bouwwerken geen gebouwen zijnde worden gerealiseerd;
- e. aan het aantal kleine windturbines bij of op een gebouw, geen woning zijnde of niet behorende bij een woning, wordt geen maximum gesteld;
- f. de kleine windturbine mag geen hinder opleveren voor omwonenden en geen (landschappelijke) verrommeling teweegbrengen;
- g. de aanvrager dient te onderbouwen dat geen (landschappelijke) verrommeling optreedt.

### **12.3 Toetsing**

De in de vorige leden genoemde afwijkingen mogen slechts worden verleend indien hierdoor geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken.

## **Artikel 13    Algemene wijzigingsregels**

### **13.1    Verschuiven bestemmingsgrenzen**

Het bevoegd gezag kan het bestemmingsplan wijzigen ten behoeve van het in geringe mate, tot maximaal 2,00 m, verschuiven van de bestemmingsgrenzen, mits dit noodzakelijk is, in verband met afwijkingen of onnauwkeurigheden op de kaart ten opzichte van de feitelijke situatie, voor zover daarmee wordt beoogd een zo goed mogelijke overeenstemming tussen het plan en de werkelijke toestand te bereiken.

## **Artikel 14 Overige regels**

### **14.1 (Wettelijke) regels**

Indien en voor zover in deze planregels wordt verwezen naar andere wettelijke regelingen, dienen deze regelingen te worden gelezen, zoals deze luiden op het tijdstip van ter inzage legging van het ontwerp bestemmingsplan.



## Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

### Artikel 15 Overgangsrecht

#### 15.1 Overgangsrecht bouwwerken

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

#### 15.2 Overgangsrecht gebruik

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

## **Artikel 16 Slotregel**

Deze regels worden aangehaald als regels van het bestemmingsplan 'St. Jobstraat en Friezenstraat' van de gemeente Weert.

## Bijlage



## **Bijlage 1 Staat van bedrijfsactiviteiten**

## Bijlage 1 Staat van bedrijfsactiviteiten

SBI-1993	SBI-2008	nummer	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS					CATEGORIE
				GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND	
<b>15</b>	<b>10, 11</b>	-	<b>VERVAARDIGING VAN VOEDINGSMIDDELEN EN DRANKEN</b>						
1551	1051	0	Zuivelproducten fabrieken:						
1552	1052	2	- consumptie-ijsfabrieken: p.o. <= 200 m²	10	0	30	0	30	2
1581	1071	0	Broodfabrieken, brood- en banketbakkerijen:						
1581	1071	1	- v.c. < 7500 kg meel/week, bij gebruik van charge-ovens	30	10	30 C	10	30	2
1584	10821	0	Verwerking cacao bonen en vervaardiging chocolade- en suikerwerk:						
1584	10821	3	- cacao- en chocoladefabrieken vervaardigen van chocoladewerken met p.o. <= 200 m²	30	10	30	10	30	2
1584	10821	6	- suikerwerkfabrieken zonder suiker branden: p.o. <= 200 m²	30	10	30	10	30	2
<b>18</b>	<b>14</b>	-	<b>VERVAARDIGING VAN KLEDING; BEREIDEN EN VERVEN VAN BONT</b>						
182	141		Vervaardiging van kleding en -toebehoren (excl. van leer)	10	10	30	10	30	2
<b>20</b>	<b>16</b>	-	<b>HOUTINDUSTRIE EN VERVAARDIGING ARTIKELEN VAN HOUT, RIET, KURK E.D.</b>						
205	162902		Kurkwaren-, riet- en vlechtwerkfabrieken	10	10	30	0	30	2
<b>22</b>	<b>58</b>	-	<b>UITGEVERIJEN, DRUKKERIJEN EN REPRODUKTIE VAN OPGENOMEN MEDIA</b>						
2222.6	18129		Kleine drukkerijen en kopieerinstallaties	10	0	30	0	30	2
2223	1814	A	Grafische afwerking	0	0	10	0	10	1
2223	1814	B	Binderijen	30	0	30	0	30	2
2224	1813		Grafische reproductie en zetten	30	0	10	10	30	2
2225	1814		Overige grafische activiteiten	30	0	30	10	30 D	2
223	182		Reproductiebedrijven opgenomen media	0	0	10	0	10	1
<b>26</b>	<b>23</b>	-	<b>VERVAARDIGING VAN GLAS, AARDEWERK, CEMENT-, KALK- EN GIPS-PRODUKTEN</b>						
262, 263	232, 234	0	Aardewerkfabrieken:						
262, 263	232, 234	1	- vermogen elektrische ovens totaal < 40 kW	10	10	30	10	30	2
<b>30</b>	<b>26, 28, 33</b>	-	<b>VERVAARDIGING VAN KANTOORMACHINES EN COMPUTERS</b>						
30	26, 28, 33	A	Kantoor- en computerfabrieken incl. reparatie	30	10	30	10	30	2
<b>36</b>	<b>31</b>	-	<b>VERVAARDIGING VAN MEUBELS EN OVERIGE GOEDEREN N.E.G.</b>						
361	9524	2	Meubelstofeerderijen b.o. < 200 m²	0	10	10	0	10	1
362	321		Fabricage van munten, sieraden e.d.	30	10	10	10	30	2
363	322		Muziekinstrumentenfabrieken	30	10	30	10	30	2
<b>45</b>	<b>41, 42, 43</b>	-	<b>BOUWNIJVERHEID</b>						
45	41, 42, 43	3	- aannemersbedrijven met werkplaats: b.o. < 1000 m²	0	10	30	10	30	2
<b>50</b>	<b>45, 47</b>	-	<b>HANDEL/REPARATIE VAN AUTO'S, MOTORFIETSEN; BENZINESERVICESTATIONS</b>						
501, 502, 504	451, 452, 454		Handel in auto's en motorfietsen, reparatie- en servicebedrijven	10	0	30	10	30	2

**Bijlage 1 Staat van bedrijfsactiviteiten**

SBI-1993	SBI-2008	nummer	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS					CATEGORIE
				GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND	
5020.4	45204	B	Autobeklederijen	0	0	10	10	10	1
503, 504	453		Handel in auto- en motorfietsonderdelen en -accessoires	0	0	30	10	30	2
<b>51</b>	<b>46</b>	-	<b>GROOTHANDEL EN HANDELSBEMIDDELING</b>						
511	461		Handelsbemiddeling (kantoren)	0	0	10	0	10	1
5122	4622		Grth in bloemen en planten	10	10	30	0	30	2
5134	4634		Grth in dranken	0	0	30	0	30	2
5135	4635		Grth in tabaksprodukten	10	0	30	0	30	2
5136	4636		Grth in suiker, chocolade en suikerwerk	10	10	30	0	30	2
5137	4637		Grth in koffie, thee, cacao en specerijen	30	10	30	0	30	2
5138, 5139	4638, 4639		Grth in overige voedings- en genotmiddelen	10	10	30	10	30	2
514	464, 46733		Grth in overige consumentenartikelen	10	10	30	10	30	2
5153	4673	0	Grth in hout en bouwmaterialen:						
5153	4673	2	- algemeen: b.o. <= 2000 m²	0	10	30	10	30	2
5153.4	46735	4	zand en grind:						
5153.4	46735	6	- algemeen: b.o. <= 200 m²	0	10	30	0	30	2
5154	4674	0	Grth in ijzer- en metaalwaren en verwarmingsapparatuur:						
5154	4674	2	- algemeen: b.o. <= 2.000 m²	0	0	30	0	30	2
5156	4676		Grth in overige intermediaire goederen	10	10	30	10	30	2
519	466, 469		Overige grth (bedrijfsmeubels, emballage, vakbenodigdheden e.d.	0	0	30	0	30	2
<b>63</b>	<b>52</b>	-	<b>DIENSTVERLENING T.B.V. HET VERVOER</b>						
6312	52109	B	Opslaggebouwen (verhuur opslagruimte)	0	0	30 C	10	30	2
<b>64</b>	<b>53</b>	-	<b>POST EN TELECOMMUNICATIE</b>						
641	531, 532		Post- en koeriersdiensten	0	0	30 C	0	30	2
642	61	A	Telecommunicatiebedrijven	0	0	10 C	0	10	1
<b>70</b>	<b>41, 68</b>	-	<b>VERHUUR VAN EN HANDEL IN ONROEREND GOED</b>						
70	41, 68	A	Verhuur van en handel in onroerend goed	0	0	10	0	10	1
<b>72</b>	<b>62</b>	-	<b>COMPUTERSERVICE- EN INFORMATIETECHNOLOGIE</b>						
72	62	A	Computerservice- en informatietechnologie-bureau's e.d.	0	0	10	0	10	1
72	58, 63	B	Datacentra	0	0	30 C	0	30	2
<b>74</b>	<b>63, 69tm71, 73, 74, 77, 78, 80tm82</b>	-	<b>OVERIGE ZAKELIJKE DIENSTVERLENING</b>						
7481.3	74203		Foto- en filmontwikkelcentrales	10	0	30 C	10	30	2
7484.4	82992		Veilingen voor huisraad, kunst e.d.	0	0	10	0	10	1
<b>90</b>	<b>37,38,39</b>	-	<b>MILIEUDIENSTVERLENING</b>						

Bijlage 1 Staat van bedrijfsactiviteiten

SBI-1993	SBI-2008	nummer	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS					CATEGORIE
				GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND	
9001	3700	B	Rioolgemaal	30	0	10 C	0	30	2
<b>93</b>	<b>96</b>	-	<b>OVERIGE DIENSTVERLENING</b>						
9301.3	96013	A	Wasverzendinrichtingen	0	0	30	0	30	2
9301.3	96013	B	Wasserettes, wassalons	0	0	10	0	10	1
9302	9602		Kappersbedrijven en schoonheidsinstituten	0	0	10	0	10	1
9305	9609	B	Persoonlijke dienstverlening n.e.g.	0	0	10 C	0	10 D	1
<b>gebruikte afkortingen</b>									
C	continue								
p.o.	productieoppervlak								
b.o.	bedrijfsoppervlak								
v.c.	verwerkingscapaciteit								