

Vastgesteld bij besluit van  
de raad van Weert van  
10 december 2008

De griffier,





VONDERWEG 14, 5616 RM EINDHOVEN  
TELEFOON 040 257 13 36 TELEFAX 040 257 02 90

AMERIKALAAN 70C, 6199 AE MAASTRICHT AIRPORT  
TELEFOON 043 326 16 60 TELEFAX 043 326 16 64

INFO@TONNAER.NL WWW.TONNAER.NL

## Inhoud van de voorschriften

### Paragraaf 1: toepassingsbepalingen.

Artikel 1: begripsbepalingen	1
Artikel 2: wijze van meten	12
Artikel 3: overige toepassingsbepalingen	14

### Paragraaf 2: bestemmingsbepalingen

Artikel 4: wonen: W	15
Artikel 5: centrum: C	26
Artikel 6: bedrijf: B	31
Artikel 7: kantoor: K	36
Artikel 8: maatschappelijk: M	40
Artikel 9 sport en recreatie: S	46
Artikel 10: verkeer en verblijf: V	49
Artikel 11: agrarisch: A	56
Artikel 12: natuur: N	59
Artikel 13: water: WA	60
Artikel 14: overige: O	63
Artikel 15: dubbelbestemmingen: D	64
Artikel 16: overig:	69

### Paragraaf : algemene bepalingen

Artikel 17: afstand bebouwing tot verkeersinfrastructuur	70
Artikel 18: algemene gebruiks- en bebouwingsbepalingen	72
Artikel 19: algemene vrijstellingsbevoegdheid	73
Artikel 20: wijzigingsbevoegdheden in verband met meer dan één bestemming	74
Artikel 21: procedurevoorschriften	75
Artikel 22: overgangsbepalingen	76
Artikel 23: strafbaarheidsstelling	78
Artikel 24: titel	79

Wijzigingen ten opzichte van ontwerpplan



Bijlage 1. bij de voorschriften:

bedrijvenlijst

Bijlage 2. bij de voorschriften:

molenbiotop

Bijlage 3a. bij de voorschriften:

inventarisatie stads- en dorpsgezicht,

gebied III kanaal tussen Stadsbrug en Biesterbrug

(Verliefdenlaantje)

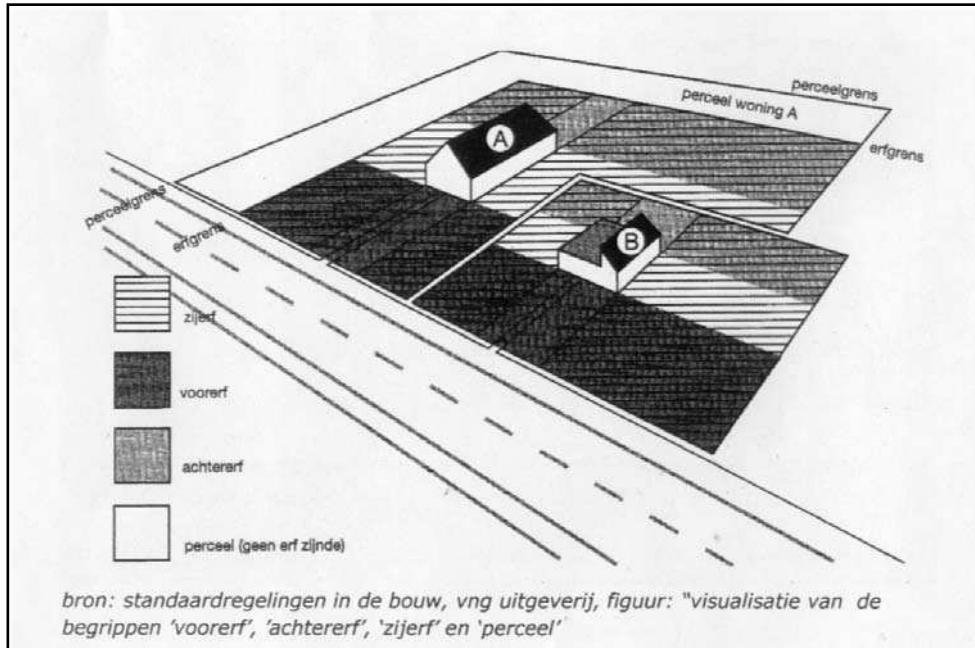
Bijlage 3b. bij de voorschriften:

inventarisatie stad- en dorpsgezicht,

gebied VII Hushoven



## Paragraaf 1 toepassingsbepalingen



### Artikel 1. Begripsbepalingen

In deze voorschriften wordt verstaan onder:

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, schoonheids-specialist(e), nagelstudio, atelier).

Aan huis gebonden bedrijf:

een ambachtelijk bedrijf, 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.



Achtererf<sup>1</sup>:

gedeelte van het erf dat aan de achterzijde van de maximale bouwdiepte van het hoofdgebouw is gelegen.

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.

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.

Architectonische waarde:

de aan een bouwwerk toegekende waarde in verband met de vormgeving, het materiaalgebruik en/of detaillering.

Bebouwing:

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

Bebouwingspercentage:

een in de voorschriften c.q. op de plankaart aangegeven percentage, dat de grootte van een deel van een bouwperceel aangeeft, dat ten hoogste mag worden bebouwd.

Bedrijfsgebouw:

een gebouw, dat dient voor de uitoefening van één of meer bedrijfsactiviteiten.

Bedrijfswoning:

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

---

<sup>1</sup> Dit begrip wordt gevisualiseerd met de tekening op pagina 1.



**Bedrijvenlijst:**

een in de bijlage opgenomen staat van inrichtingen, waarvan de categorie-indeling is gebaseerd op de VNG-publicatie, Bedrijven en milieuzonering, uitgave 16 april 2007.

**Beeldkwalitatieve waarde:**

Waarde van zaken, welk van algemeen belang zijn wegens hun schoonheid, hun betekenis voor de wetenschap of hun cultuurhistorische waarde.

**Besluit geluidhinder:**

besluit van 20 oktober 2006, betreffende de hogere grenswaarden bij geluidsgevoelige bestemmingen binnen zones rond wegen, spoorwegen en industrieterreinen.

**Bestemmingsgrens:**

een op de plankaart aangegeven lijn, die de grens vormt van een bestemmingsvlak.

**Bestemmingsvlak:**

een op de plankaart door bestemmingsgrenzen omsloten vlak met een zelfde bestemming.

**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.

**Bouwen:**

het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk, als mede het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een standplaats.

**Bouwgrens/bijgebouwgrens:**

de op de plankaart als zodanig aangegeven lijn welke niet door gebouwen respectievelijk bijgebouwen mag worden overschreden, behoudens krachtens deze voorschriften uitdrukkelijk toegelaten afwijkingen.



**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.

**Bouwperceel:**

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

**Bouwperceelgrens:**

een grens van een bouwperceel.

**Bouwvlak/bijgebouwenvlak:**

een op de plankaart aangegeven (al dan niet door een koppelteken verbonden) vlak, waarmee gronden zijn aangeduid waarop gebouwen respectievelijk bijgebouwen zijn toegelaten.

**Bouwwerk:**

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

**Café:**

een horecabedrijf, niet zijnde een discotheek of bar/dancing, dat tot hoofddoel heeft het verstrekken van alcoholische en niet-alcoholische dranken voor consumptie ter plaatse, met als nevenactiviteit het verstrekken van kleine etenswaren, al dan niet ter plaatse bereid.

**Cafeteria/snackbar:**

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





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.

Detailhandel:

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

Dienstverlening:

het bedrijfsmatig verlenen van diensten.

Differentiatielijn:

een op de plankaart aangegeven lijn die binnen eenzelfde bestemming een onderscheid begrenst tussen bijvoorbeeld gebruik, maximale bouwhoogten, toegestane milieucategorieën, maximaal bebouwingspercentage.

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.

Draaderafscheiding

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

Erf<sup>2</sup>:

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

---

<sup>2</sup>Dit begrip wordt gevisualiseerd met de tekening op pagina 1.



gebruik van dat hoofdgebouw en, voorzover een bestemmingsplan van toepassing is, de bestemming deze inrichting niet verbiedt.

Erfgrens:

een grens van een erf.

Erotisch getinte horeca:

een horecabedrijf dat tot doel heeft het daarbinnen doen plaatsvinden van voorstellingen en/of vertoningen van porno-erotische aard en tevens bedrijfsmatig ten behoeve van verbruik ter plaatse verstrekken van alcoholische en niet-alcoholische dranken.

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.

Gebouw:

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

Gemeentelijk stads- en dorpsgezicht

stads- en dorpsgezicht, zoals vastgesteld ingevolge de gemeentelijke monumentenverordening.

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.



Hoofdgebouw:

een gebouw, dat op een bouwperceel door zijn constructie of afmetingen dan wel vorm als belangrijkste bouwwerk valt aan te merken.

Horeca 2-bedrijf:

een winkelgebonden c.q. een winkelondersteunend bedrijf, dat gericht is op het al dan niet voor gebruik ter plaatse verstrekking van al dan niet in dezelfde onderneming bereide of bewerkte etenswaren en dranken, zoals een cafetaria/snackbar, een theeroom, lunchroom, conditorei en een afhaalcentrum.

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.

Jeugd ontmoetingplaats (jop):

een in de openbare ruimte gelegen onderkomen ten behoeve van een ontmoetingsplek voor jongeren.

Kampeermiddel:

1. een tent, een tentwagen, een kampeerauto of een caravan;
2. enig ander voertuig of gewezen voertuigen of gedeelte daarvan, voor zover geen bouwwerk zijnde; 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:

een gebouw of een gedeelte van een gebouw, waarin al dan niet ambtelijk/bestuurlijk of bedrijfsmatig activiteiten plaatsvinden van bestuurlijke, maatschappelijke, juridische, administratieve, ontwerp-technische, (sociaal) wetenschappelijke en daarmee gelijk te stellen aard.

Karakteristieke beplanting:

beeldbepalende en/of waardevolle beplanting welke past bij de omgeving.



Landschappelijke waarde:

de aan een gebied toegekende waarde, gekenmerkt door het waarneem-bare deel van het aardoppervlak, dat wordt bepaald door de onderlinge samenhang en beïnvloeding van niet-levende en levende natuur c.q. beplanting.

Maatschappelijke doeleinden:

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

(Nacht)bar:

een horecabedrijf dat tot doel heeft het verstrekken van dranken en kleine etenswaren voor gebruik ter plaatse, ook tussen 02.00 uur en 06.00 uur, waarbij het accent ligt op het verstrekken van dranken.

Onderbouw:

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

Ondergronds bouwwerk:

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

Parkeerbeleidsnota:

de door de raad op 28 juni 2006 vastgestelde nota waarin het gemeentelijke beleid verwoord is ten aanzien van parkeren.

Peil:

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



Perifere detailhandel (PDV):

detailhandel in woninginrichting en meubels, bouwmarkt, keukencentra, sanitaircentra, tuincentra alsmede land- en tuinbouwcentra, die vanwege hun omvang en aard van de gevoerde artikelen een groot uitstallings-oppervlak nodig hebben en waarvan de verkoopvloeroppervlakte per vestiging minimaal 1000 m<sup>2</sup> en maximaal 5000 m<sup>2</sup> bedraagt met dien verstande dat de verkoopvloeroppervlakte voor detailhandel in woninginrichting en meubels per vestiging maximaal 15.000 m<sup>2</sup> bedraagt.

Plan:

het bestemmingsplan "Weert-Noord Graswinkel en 1<sup>e</sup> part. herz. Bedrijventerreinen Oost en West" van de gemeente Weert bestaande uit deze voorschriften, de plankaart en bijbehorende toelichting.

Plankaart:

de plankaart van het bestemmingsplan "Weert-Noord, Graswinkel en 1<sup>e</sup> part. herz. bedrijventerreinen Oost en West", bestaande uit 10 kaartbladen en een renvooiblad, waarop de bestemmingen van de in het plan begrepen gronden zijn aangegeven.

Productiegebonden detailhandel:

detailhandel in goederen die ter plaatse worden vervaardigd, gerepareerd en/of toegepast in het productieproces, waarbij de detailhandelsfunctie ondergeschikt is aan de productiefunctie.

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:

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



**Setback:**

een dakopbouw die is gelegen ten minste 2,00 m achter de denkbeeldige verticaal doorgetrokken voorgevel van een gebouw en die een hoogte heeft van maximaal 3,50 m, gemeten vanaf de bovenkant van de desbetreffende verdiepingsvloer.

**Sierhekwerk:**

hekwerk dienende als erfafscheiding bestaand uit smeedwerk of spijlen.

**Speelterrein:**

een terrein in de openbare ruimte voor speeldoeleinden, zoals een:

- terrein met meerdere (grote) speeltoestellen;
- trapveld;
- basketveld;
- skate- c.q. skateboardbaan.

**Speeltoestel:**

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

**Stedenbouwkundig beeld:**

ruimtelijke verschijningsvorm van de bestaande bebouwing die wordt bepaald door de situering, de bouwmassa's, de gevelindeling en de dakvormen.

**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).

**Structureel groen:**

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



Tuincentrum:

een bedrijf, dat is gericht al dan niet in combinatie met het telen van gewassen, op het verkopen en leveren van die gewassen en andere goederen voor het inrichten van tuinen.

Voorerf<sup>3</sup>:

gedeelte van het erf dat aan de voorkant van het gebouw gelegen is.

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), regenwaterbuffers, wegwatergangen en overkluisde wateren; de taluds (het oppervlak tussen de bodem en de insteek) en eventueel onderhoudsstroken behoren ook tot het water.

Wet Geluidhinder:

Wet van 16 februari 1979 (staatsblad 99), inhoudende regels inzake het voorkomen of beperken van geluidhinder, zoals deze laatselijk is gewijzigd bij de Wet van 5 juli 2006 (staatsblad 2006,350).

Woning/wooneenheid:

een gebouw dat voor bewoning gebruikt wordt of daartoe bestemd is; hieronder wordt tevens begrepen een kamerverhuurbedrijf, waarbij de kamers afzonderlijke wooneenheden vormen, indien daarbij centrale voorzieningen aanwezig zijn, zoals een keuken, een douche en andere centrale voorzieningen.

Zijerf<sup>4</sup>:

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

---

<sup>3</sup> Dit begrip wordt gevisualiseerd met de tekening op pagina 1.

<sup>4</sup> Dit begrip wordt gevisualiseerd met de tekening op pagina 1.



## **Artikel 2. Wijze van meten**

### **2.1. Meetvoorschriften.**

Bij de toepassing van deze voorschriften wordt als volgt gemeten:

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 scheidsmuren), met dien verstande, dat wanneer de zijgevels niet evenwijdig lopen of verspringen, het gemiddelde wordt genomen van de kleinste en de grootste breedte.

De oppervlakte van een bouwwerk:

tussen (de buitenste verticale projecties van) de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van gemeenschappelijke scheidsmuren), nederwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk; ondergrondse bouwdelen buiten de buitenzijden van de gevels worden bij de berekening van de oppervlakte van een bouwwerk in zoverre ook meegerekend.

De bebouwingshoogte van een bouwwerk:

vanaf het peil tot aan het hoogste punt van het bouwwerk: antennes, lichtkoepels, liftopbouwen schoorstenen en andere ondergeschikte dakopbouwen worden daarbij niet meegerekend.

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; bij een zogenaamd lessenaarsdak geldt het hoogste snijpunt tussen dakvlak en gevel als goothoogte; indien een terugliggende opbouw ten opzichte van de gevels wordt toegepast binnen de denkbeeldige kap die ingevolge deze voorschriften is toegestaan, dan wordt deze niet meegeteld bij de bepaling van de goothoogte.





De inhoud van een bouwwerk:

boven peil tussen de buitenwerkse gevelvlakken (en/of de harten van gemeenschappelijke scheidsmuren) en de dakvlakken, dit met inbegrip van erkers en dakkapellen en boven de begane grondvloer.

Afstand tot de zijdelingse bouwperceelsgrens:

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

Dakhelling:

de hoek tussen het dakvlak en het horizontale vlak; bij een zogenaamde Mansardekap of "Franse kap", waarbij de dakvlakken geknikt zijn, de hoek van het horizontale vlak en het vlak door de goot- en de noklijn.

Bedrijfsvloeroppervlak:

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

Verkoopvloeroppervlak (vvo):

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



### **Artikel 3. Overige toepassingsbepalingen**

#### **3.1. Ondergeschikte bouwdelen.**

De in dit plan gegeven bepalingen omtrent plaatsing, afstanden en maten van bouwwerken, zijn niet van toepassing op goot- en kroonlijsten, pilasters, plinten, stoep treden, kozijnen, dorpels, luifels, schoorstenen, lichtkoepels en soortgelijke ondergeschikte bouwdelen.

#### **3.2. Ondergronds bouwen.**

Ondergrondse gebouwen (zoals kelders) zijn in het bouwvlak en bijgebouwenvlak toegestaan onder bestaande gebouwen en nieuw op te richten gebouwen tot een maximale diepte van 3,00 meter.

#### **3.3. Anti-dubbeltelbepaling.**

~~Grond, die eenmaal in aanmerking is genomen bij het verlenen van een bouwvergunning of het toestaan van een meldingsplichtig bouwwerk of een licht bouwvergunningsplichtig bouwwerk waaraan uitvoering is of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.~~

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.

#### **3.4. 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.

#### **3.5. Andere wettelijke bepalingen.**

Indien en voor zover in deze voorschriften wordt verwezen naar andere wettelijke regelingen, dienen deze regelingen te worden gelezen zoals deze luiden op het tijdstip van de ter visielegging van het ontwerpplan.



## Paragraaf 2 bestemmingsbepalingen

### Artikel 4. Wonen (W)

#### 4.1. Doeleinden.

De gronden, die op de plankaart zijn aangewezen voor "Wonen" (W) zijn bestemd voor:

- a. wonen met de daarbij behorende tuinen en erven;
- b. ter plaatse van de aanduiding "garageboxen" zijn, ten behoeve van de woonfunctie, gebouwen in de vorm van garageboxen toegestaan;
- c. ter plaatse van de aanduiding "carport" zijn, ten behoeve van de woonfunctie, bouwwerken in de vorm van carports toegestaan;
- d. ter plaatse van de aanduiding "detailhandel toegestaan" is, naast de woonfunctie, het uitoefenen van detailhandel op de begane grond toegestaan;
- e. ter plaatse van de aanduiding "dienstverlening toegestaan" is, naast de woonfunctie, het uitoefenen van een dienstverlenend bedrijf op de begane grond toegestaan;
- f. ter plaatse van de aanduiding "dienstverlening en detailhandel toegestaan" is, naast de woonfunctie, het uitoefenen van een dienstverlenend bedrijf en detailhandel op de begane grond toegestaan;
- g. ter plaatse van de aanduiding "kantoor toegestaan" is, naast de woonfunctie, het vestigen van kantoren op de begane grond toegestaan, met dien verstande dat kantoorvestiging op de verdieping, ten tijde van de ter inzage leggen van het ontwerpplan, mag worden voortgezet;
- h. ter plaatse van het bouwperceel met de aanduiding "horeca toegestaan" is, naast de woonfunctie, het uitoefenen van horeca op de begane grond toegestaan;
- i. ter plaatse van de aanduiding "HII", is uitsluitend een horeca 2-bedrijf toegestaan;
- j. ter plaatse van de aanduiding "maatschappelijke doeleinden toegestaan", is naast de woonfunctie het uitoefenen van maatschappelijke dienstverlening op de begane grond toegestaan;
- k. ter plaatse van de aanduiding "karakteristieke beplanting" zijn deze gronden tevens bestemd voor het behoud en/of herstel van aanwezige landschappelijke en/of stedenbouwkundige waarden;



- l. ter plaatse van de aanduiding “onderdoorgang / tunnel” zijn op de begane grond uitsluitend voorzieningen voor verkeer en verblijf toegestaan.
- m. de gronden op de kaart aangeduid als “rijksmonument” zijn tevens bestemd voor de instandhouding en/of herstel van de op het tijdstip van tervisielegging van het ontwerp van het plan aanwezige rijksmonument mede gelet op de cultuurhistorische, stedenbouwkundige en/of landschappelijke waarde;
- n. de als “gemeentelijk stads- en dorpsgezicht” aangeduide gronden zijn tevens bestemd voor behoud, herstel en ontwikkeling van het gemeentelijk stads- en dorpsgezicht, zoals dit nader tot uitdrukking komt in de in bijlage 3a en b van deze voorschriften opgenomen inventarisatie.

## **4.2. Inrichting.**

**4.2.1.** Op de gronden zijn in verband met de bestemming uitsluitend toegelaten:

- a. bouwwerken passende binnen deze bestemming met bijbehorende bijgebouwen;
- b. bouwwerken geen gebouwen zijnde welke qua aard en afmeting passen binnen deze bestemming, waaronder ook privé-zwembaden, tennisbanen of terrassen;
- c. karakteristieke beplanting.

**4.2.2.** Voor de percelen met de aanduiding “detailhandel toegestaan” en “dienstverlening en detailhandel toegestaan” geldt bovendien dat de detailhandel uitsluitend uitgeoefend mag worden in het bouwvlak. De buiten het bouwvlak gelegen bijgebouwen mogen wel ten dienste van detailhandel gebruikt worden, bijvoorbeeld als opslagruimte. Detailhandel die op het tijdstip van tervisielegging van het ontwerp van het plan reeds buiten het hoofdgebouw plaatsvond mag worden voortgezet.

**4.2.3.** Per bouwperceel zijn niet meer woningen toegestaan dan:

- a. er bestaan op het tijdstip van het ontwerp ter inzage leggen van dit plan, tenzij op de plankaart anders is aangegeven;



- b. er kunnen worden gebouwd krachtens een vóór het ter visie leggen van het ontwerp bestemmingsplan aangevraagde bouwvergunning ingevolge artikel 40 van de Woningwet;
- c. er kunnen worden gebouwd krachtens de vrijstelling ontheffingsbepalingen in paragraaf 4.6.5.4 van dit artikel.

**4.2.4.** Bij het nieuw oprichten van geluidsgevoelige objecten als bedoeld in de Wet geluidhinder dient het bepaalde in artikel 17.3 in acht genomen te worden.

### **4.3. Bouwen.**

#### **4.3.1. Hoofdgebouwen/bouwvlak.**

- a. Het hoofdgebouw moet en bijgebouwen mogen in het bouwvlak worden gebouwd.
- b. Het bouwvlak mag in zijn geheel worden bebouwd.
- c. Het hoofdgebouw dient georiënteerd te blijven op hetzelfde voorerf zoals dat bestaat op het tijdstip van tervisielegging van het ontwerp bestemmingsplan.
- d. De voorgevel 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 goothoogte van hoofdgebouwen mag niet meer bedragen dan 6,00 m tenzij een andere goothoogte is aangeduid op de kaart of de goothoogte op het moment van tervisielegging van het ontwerp bestemmingsplan indien deze hoger is;
  - 2. de bebouwingshoogte van hoofdgebouwen mag niet meer bedragen dan 9,00 m tenzij een andere hoogte is aangeduid op de kaart of de hoogte op het moment van tervisielegging van



het ontwerp bestemmingsplan indien deze hoger is;

- f. Ter plaatse van de aanduiding "maximum aantal toegestane woningen" mogen maximaal 5 woningen/chalets worden gebouwd met een onderlinge afstand van ten minste 3,00 m.

#### **4.3.2. Bijgebouwen/bijgebouwenvlak.**

- a. Bijgebouwen mogen worden gebouwd ten dienste van de bestemming, zoals bergingen, garages, dierenverblijven, woon-, werk-, en hobby-ruimten, hobbykassen en serres.
- b. In het bijgebouwenvlak mogen uitsluitend bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd.
- c. De gezamenlijke oppervlakte van vergunningsplichtige bijgebouwen en overkappingen bij woningen mag maximaal 150 m<sup>2</sup> bedragen, mits het bijgebouwenvlak door dat bouwen voor niet meer dan 50% wordt bebouwd, waarbij bijgebouwen en overkappingen, gelegen binnen het bouwvlak, niet meegerekend worden bij de maximaal toegestane gezamenlijke oppervlakte van bijgebouwen bij woningen.
- d. De gezamenlijke oppervlakte van vergunningsplichtige bijgebouwen en overkappingen op percelen bij woningen waar via een aanduiding de functies dienstverlening, detailhandel en kantoor zijn toegestaan mag maximaal 200 m<sup>2</sup> bedragen, mits het bijgebouwenvlak door dat bouwen voor niet meer dan 50% wordt bebouwd, waarbij bijgebouwen en overkappingen, gelegen binnen het bouwvlak, niet meegerekend worden bij de maximaal toegestane oppervlakte van bijgebouwen.
- e. Ten aanzien van de maatvoering van bijgebouwen gelden de volgende regels:
  1. de goothoogte van bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 3,20 m of de bestaande goothoogte op het moment van tervisie-legging van het ontwerpbestemmingsplan indien deze hoger is;
  2. de bebouwingshoogte van bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 6,00 m of de hoogte op



het moment van tervisielegging van het ontwerp bestemmingsplan indien deze hoger is.

- f. 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 0,5 m van een wand van een hoofd- of bijgebouw worden geacht te zijn omsloten door de desbetreffende wand van het hoofd- of bijgebouw.
- g. Ter plaatse van de aanduiding "garageboxen" mogen uitsluitend garageboxen worden gebouwd met niet meer dan 8 boxen aaneen; de goothoogte mag ten hoogste 3,00 m bedragen en de dakhelling moet 0° bedragen (plat dak).

#### **4.3.3. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde.**

- a. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde, dienen qua aard en afmetingen bij de bestemming te passen.
- b. De hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag maximaal 4,00 m bedragen, met uitzondering van erfafscheidingen waarvan de hoogte maximaal 2,00 m mag bedragen.
- c. De hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waaronder tevens begrepen erfafscheidingen, buiten het bouwvlak en bijgebouwenvlak mag maximaal 1,00 meter bedragen, uitgezonderd sierhekwerken waarvan de hoogte 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 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 0,5 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 draadafscheidings tot een maximale hoogte van 2 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.

#### **4.3.4. Antenne-opstelpunten.**

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

#### **4.4. Strijdig gebruik.**

##### **4.4.1. Algemeen.**

Onder strijdig gebruik, als bedoeld in artikel 48 7.10 van de Wet ruimtelijke ordening, wordt in elk geval verstaan het gebruik van gronden en opstallen voor:

- a. zelfstandige bewoning, indien het een vrijstaand bijgebouw betreft;
- b. opslagdoeleinden, anders dan overeenkomstig het normale gebruik bij de bestemming woondoeleinden 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 strijdig gebruik wordt aangemerkt;
- c. de uitoefening van enige vorm van handel en/of bedrijf, met uitzondering van de in de doeleindenomschrijving omschreven vormen van bedrijfsmatig gebruik en met uitzondering van het gebruik van hoofd- en bijgebouwen voor een aan huisgebonden beroep tot een oppervlakte van maximaal 50 m<sup>2</sup>;
- d. prostitutiedoeleinden.





#### **4.4.2. Parkeren.**

Onder strijdig gebruik, als bedoeld in artikel 18, wordt in elk geval verstaan het parkeren van motorvoertuigen op de gronden gelegen buiten het bouwvlak en bijgebouwenvlak, uitgezonderd ter plaatse van de gronden gelegen voor de garage, berging of een daarmee vergelijkbaar (bij)gebouw.

#### **4.4.3. Horeca toegestaan.**

Voor de percelen met de aanduiding "horeca toegestaan" geldt dat uitsluitend de horecavorm welke ter plaatse aanwezig is op het tijdstip van tervisielegging van het ontwerp van het plan, is toegestaan. In ieder geval zijn een discotheek, amusementshal, speelautomatenhal, bingozaal en gebruik voor prostitutiedoeleinden niet toegestaan.

#### **4.5. Nadere eisen.**

**4.5.1.** 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 afwijkingspercentage van 10%, indien dit noodzakelijk is, ter voorkoming van onevenredige nadelige gevolgen voor:

- a. de woonsituatie;
- b. het straat en bebouwingsbeeld;
- c. de verkeersveiligheid;
- d. het parkeren op eigen terrein, waarbij voldaan dient te worden aan de normen opgenomen in de Parkeerbeleidsnota 2006;
- e. de sociale veiligheid;
- f. de externe veiligheid als bedoeld in het Besluit Externe Veiligheid;
- g. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden,

dan wel voor zover dit noodzakelijk is ten behoeve van het na te streven stedenbouwkundige beeld

**4.5.2.** Burgemeester en wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen aan (ver)nieuwbouwplannen in de directe omgeving van bouwwerken, die op de plankaart zijn aangeduid als monument met dien verstande, dat kan worden geëist, dat hoogtematen, dieptemaat, breedtemaat, gevelindeling en kapvorm



van de (ver)nieuwbouwplannen afgestemd zijn op het historische karakter van deze monumentale bebouwing.

#### **4.6. Vrijstellingen Ontheffingen.**

**4.6.1.** Burgemeester en wethouders zijn bevoegd **vrijstelling ontheffing** te verlenen voor het bouwen buiten het bijgebouwenvlak in hoeksituaties, teneinde het bouwen op een kortere afstand ten opzichte van de naar de weg gekeerde bouwgrens toe te staan tot maximaal 1.00 meter achter de naar de weg gekeerde bouwgrens of de in het verlengde daarvan getrokken denkbeeldige lijn, mits de voor de verkeersveiligheid benodigde uitzichthoek van 45° gewaarborgd blijft en de stedenbouwkundige waarden hierdoor niet onevenredig worden aangetast.

**4.6.2.** Burgemeester en wethouders zijn bevoegd **vrijstelling ontheffing** te verlenen van het bepaalde in 4.3.2. onder e. en 4.3.3. onder d., ten einde het bouwen van overkappingen verder vóór de naar de weg gekeerde bouwgrens toe te staan, 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 uitzichtshoek van 45° gewaarborgd blijft.

**4.6.3.** Burgemeester en wethouders zijn bevoegd **vrijstelling ontheffing** te verlenen van het bepaalde in 4.4.1 onder c voor handel in de vorm van digitale verkoop per internet, mits:

- a. de producten door de klant digitaal besteld worden;
- b. de bestelde producten door de ondernemer zelf of via de post c.q. een pakketdienst bij de klant thuis bezorgt worden;
- d. er geen verkoop aan huis plaatsvindt;
- e. 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.



**4.6.4.** Burgemeester en wethouders zijn bevoegd **vrijstelling ontheffing** te verlenen van het bepaalde in 4.4.1 onder c. tot een grotere oppervlakte dan 50 m<sup>2</sup>, of als bedrijfsruimte voor een aan huis gebonden bedrijf 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. niet meer dan 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 wordt 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 bestemmingvlak gelegen is, gerealiseerd kunnen worden.

**4.6.5.** Burgemeester en wethouders zijn bevoegd **vrijstelling ontheffing** te verlenen het bepaalde in 4.2.3. onder a. teneinde het aantal toegestane woningen te vermeerderen met één of meerdere woningen, mits:

- a. de nieuw op te richten woningen passen binnen de ter plaatse geldende voorschriften voor bebouwing, waarbij het op de plankaart aangeduide nieuwbouw bouwvlak/bijgebouwenvlak, als mede het aangeduide maximum aantal woningen bepalend is voor de nieuw op te richten bebouwing;



- b. de als zodanig op de plankaart aangeduide gronden aan de Helmondseweg, vanwege verkleining of opheffing van de geluidbelasting van in de omgeving gelegen bedrijven, geen beperking meer opleveren.
- c. de nieuw op te richten woningen voldoen aan de bij of krachtens de Wet geluidhinder gestelde eisen;
- d. uit onderzoek blijkt dat de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem en het grondwater geen beletsel of beperkingen vormen voor de realisering van woningbouw;
- e. uit onderzoek naar de ter plaatse eventueel voorkomende archeologische waarden blijkt, dat deze geen beletsel of beperkingen vormen voor de realisering van woningbouw, tenzij met deze beperkingen bij de bouw rekening wordt gehouden;
- f. uit onderzoek blijkt dat de luchtkwaliteit en externe veiligheid geen beletsel of beperking vormen voor de realisering van woningbouw;
- g. voorafgaand aan de bouw van de woning(en) onderzoek wordt gedaan op grond van de Flora- en faunawet, waarbij de onderzoeksresultaten geen belemmering mogen vormen voor de realisering van woningbouw;
- h. voldaan wordt aan de gemeentelijke eisen ten aanzien van de opvang en berging van hemelwater, zoals die gelden ten tijde van de tervisielegging van het ontwerp bestemmingsplan.

**4.6.6.** Burgemeester en wethouders zijn bevoegd **vrijstelling ontheffing** te verlenen voor het toestaan van een dakterras op een plat dak, mits:

- a. de hoogte van de vloerafscheiding/balustrade niet meer dan 1,20 meter 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 worden geschaad of kunnen worden geschaad.



## **4.7. Aanlegvergunningen.**

### **4.7.1. Verbodsbepaling.**

Het is verboden op de tot "Wonen" bestemde gronden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) de op de kaart aangegeven "karakteristieke beplanting" te vellen of te rooien.

### **4.7.2. Normaal onderhoud.**

Het onder 4.7.1. vervatte verbod geldt niet voor het uitvoeren van werken of werkzaamheden:

- a. waarvoor ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan aanlegvergunning is verleend;
- b. die het normale onderhoud en beheer betreffen.

### **4.7.3. Toelaatbaarheid.**

Werken als bedoeld onder 4.7.1. zijn slechts toelaatbaar, indien door deze werken en werkzaamheden, dan wel door daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen de stedenbouwkundige en/of landschappelijke waarden van de desbetreffende gronden, niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast, dan wel de mogelijkheden voor het herstel van die waarden niet onevenredig worden of kunnen worden verkleind.



## **Artikel 5. Centrum (C)**

### **5.1. Doeleinden.**

De gronden, die op de plankaart zijn aangewezen voor "Centrum" (C) zijn bestemd voor:

- a. wonen, uitsluitend op de verdieping;
- b. dienstverlening, uitsluitend op de begane grond;
- c. detailhandel, uitsluitend op de begane grond;
- d. horeca, uitsluitend op de begane grond ter plaatse van de aanduiding "horeca toegestaan";
- e. kantoor met baliefunctie, uitsluitend op de begane grond;
- f. aan huis gebonden beroep en bedrijf, uitsluitend op de begane grond.

### **5.2. Inrichting.**

**5.2.1.** Op de gronden zijn in verband met de bestemming uitsluitend toegelaten:

- a. bouwwerken passende binnen deze bestemming met bijbehorende bijgebouwen;
- b. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, welke qua aard en afmetingen passen binnen deze bestemming;
- c. verhardingen, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen en andere voorzieningen.

**5.2.2.** De functies dienstverlening, detailhandel, horeca, kantoor en aan huis gebonden beroep en bedrijf mogen uitsluitend uitgeoefend worden in het bouwvlak. De buiten het bouwvlak gelegen bijgebouwen mogen wel ten dienste van de genoemde functies gebruikt worden, bijvoorbeeld als opslagruimte. Functies die op het tijdstip van tervisielegging van het ontwerp van het plan reeds buiten bouwvlak plaatsvonden mogen worden voortgezet.

**5.2.3.** Elk bedrijf dient te voorzien in de behoefte aan parkeergelegenheid (zowel voor het personeel, als voor bezoekers) en in gelegenheid voor laden en lossen, waarbij voldaan dient te worden aan de normen opgenomen in de Parkeerbeleidsnota 2006, tenzij voldoende openbare plaatsen aanwezig zijn



volgens een beoordeling van burgemeester en wethouders.

**5.2.4.** Bij het nieuw oprichten van geluidsgevoelige objecten als bedoeld in de Wet geluidhinder dient het bepaalde in artikel 17.3 in acht genomen te worden.

### **5.3. Bouwen.**

#### **5.3.1. Hoofdgebouwen/bouwvlak.**

- a. Het hoofdgebouw moet en bijgebouwen mogen in het bouwvlak worden gebouwd.
- b. Het bouwvlak mag in zijn geheel worden bebouwd.
- c. Het hoofdgebouw dient georiënteerd te blijven op hetzelfde voorerf zoals dat bestaat op het tijdstip van tervisielegging van het ontwerp bestemmingsplan.
- d. De voorgevel 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 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; luifels en andere droogloopvoorzieningen mogen eveneens de naar de weg gekeerde bouwgrens overschrijden met niet meer dan 3,00 m, mits daarmee de bestemmingsgrens of 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 goothoogte van hoofdgebouwen mag niet meer bedragen dan 6,00 m tenzij een andere goothoogte is aangeduid op de kaart of de goothoogte op het moment van tervisielegging van het ontwerp bestemmingsplan indien deze hoger is;
  2. de bebouwingshoogte van hoofdgebouwen mag niet meer bedragen dan 9,00 m tenzij een andere hoogte is aangeduid op de kaart of de hoogte op het moment van tervisielegging van



het ontwerp bestemmingsplan indien deze hoger is.

### **5.3.2. Bijgebouwen/bijgebouwenvlak.**

- a. Bijgebouwen mogen worden gebouwd ten dienste van centrum, zoals opslag- en sanitaire ruimten.
- b. In het bijgebouwenvlak mogen uitsluitend bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd.
- c. Het bijgebouwenvlak mag in zijn geheel worden bebouwd.
- d. Ten aanzien van de maatvoering van bijgebouwen gelden de volgende regels:
  1. de goothoogte van bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 3,20 m of de goothoogte op het moment van tervisielegging van het ontwerp bestemmingsplan;
  2. de bebouwingshoogte van bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 6.00 m of de hoogte op het moment van tervisielegging van het ontwerp bestemmingsplan.
- e. De bijgebouwen mogen uitsluitend plat worden afgedekt (dakhelling 0°).

### **5.3.3. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde.**

- a. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde dienen qua aard en afmetingen bij de bestemming te passen.
- b. De hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag maximaal 4,00 m bedragen, met uitzondering van:
  - erfafscheidingen waarvan de hoogte maximaal 2,00 m mag bedragen;
  - bouwwerken met een gering oppervlak, zoals vlaggenmasten, waarvan de hoogte maximaal 12,00 m mag bedragen.

### **5.3.4. Antenne-opstelpunten.**

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





#### **5.4. Strijdig gebruik.**

**5.4.1.** Onder strijdig gebruik, als bedoeld in artikel ~~48~~ 7.10 van de Wet ruimtelijke ordening, wordt in elk geval verstaan het gebruik van gronden en opstallen voor:

- a. opslagdoeleinden, anders dan overeenkomstig het normale gebruik binnen de bestemming centrumdoeleinden;
- b. de uitoefening van enige vorm van handel en/of bedrijf, met uitzondering van de in de doeleindenomschrijving omschreven vormen van bedrijfsmatig gebruik;
- c. prostitutiedoeleinden.

#### **5.4.2. Horeca.**

Voor de percelen met de aanduiding "horeca toegestaan" geldt dat uitsluitend de horecavorm welke ter plaatse aanwezig is op het tijdstip van tervisielegging van het ontwerp van het plan, is toegestaan. In ieder geval zijn een discotheek, amusementshal, speelautomatenhal, bingozaal en gebruik voor prostitutiedoeleinden niet toegestaan.

#### **5.5. Nadere eisen.**

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 afwijkingspercentage van 10%, indien dit noodzakelijk is, ter voorkoming van onevenredige nadelige gevolgen voor:

- a. de voorzieningen;
  - b. het straat en bebouwingsbeeld;
  - c. de verkeersveiligheid;
  - d. het parkeren op eigen terrein, waarbij voldaan dient te worden aan de normen opgenomen in de Parkeerbeleidsnota 2006;
  - e. de sociale veiligheid;
  - f. de externe veiligheid als bedoeld in het Besluit Externe Veiligheid;
  - g. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden,
- dan wel voor zover dit noodzakelijk is ten behoeve van het na te streven stedenbouwkundige beeld.



## 5.6. **Vrijstellingen Ontheffingen.**

**5.6.1.** Burgemeester en wethouders zijn bevoegd **vrijstelling ontheffing** te verlenen van het bepaalde in 5.3.2. voor het bouwen buiten het bijgebouwenvlak in hoeksituaties, teneinde het bouwen op een kortere afstand ten opzichte van de naar de weg gekeerde bouwgrens toe te staan tot maximaal 1 meter achter de naar de weg gekeerde bouwgrens of de in het verlengde daarvan getrokken denkbeeldige lijn, mits de voor de verkeersveiligheid benodigde uitzichthoek van 45° gewaarborgd blijft en de stedenbouwkundige waarden hierdoor niet onevenredig worden aangetast.

**5.6.2.** Burgemeester en wethouders zijn bevoegd **vrijstelling ontheffing** te verlenen voor het toestaan van een dakterras op een plat dak, mits:

- a. de hoogte van de vloerafscheiding/balustrade niet meer dan 1,20 meter 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.



## **Artikel 6. Bedrijf (B)**

### **6.1. Doeleinden.**

De gronden, die op de plankaart zijn aangewezen voor "Bedrijf" (B) zijn bestemd voor:

- a. bedrijven, opgenomen in milieucategorie 1 en 2, ter plaatse van de aanduiding "maximale milieucategorie 2";  
zoals die voorkomen in de bijlage 1 van de bij deze voorschriften behorende bedrijvenlijst, of daarmee naar het oordeel van burgemeester en wethouders vergelijkbare bedrijven.  
Bedrijven als bedoeld in artikel 41 van de Wet geluidhinder juncto artikel 2.4 van het Inrichtingen- en vergunningenbesluit Wet milieubeheer zijn niet toegestaan;
- b. ter plaatse van het perceel Maaseikerweg 51 is tevens een timmerbedrijf toegestaan, in vorm en omvang als aanwezig ten tijde van de tervisielegging van het ontwerpplan;
- c. ter plaatse van het perceel Vrakkerstraat 31 is tevens een timmerbedrijf toegestaan, in vorm en omvang als aanwezig ten tijde van de tervisielegging van het ontwerpplan;
- d. ter plaatse van het perceel Princenweg 5/7 is tevens een meubelplaatfabriek toegestaan, in vorm en omvang als aanwezig ten tijde van de tervisielegging van het ontwerpplan;
- e. ter plaatse van het perceel Suffolkweg-Zuid 30a is tevens een transportbedrijf toegestaan, in vorm en omvang als aanwezig ten tijde van de tervisielegging van het ontwerpplan;
- f. kantoren zijn toegestaan als ondergeschikt onderdeel van de totale bedrijfsbebouwing, zelfstandige kantoorvestigingen zijn niet toegestaan;
- g. ter plaatse van de aanduiding 'PDV' zijn deze gronden tevens bestemd voor de vestiging van perifere detailhandelsbedrijven;
- h. ter plaatse van de aanduiding 'verkooppunt motorbrandstoffen' is tevens een verkooppunt voor motorbrandstoffen toegestaan;
- i. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning toegestaan' mag, naast de ter plaatse aangeduide



- functie of bestemming uitsluitend de bestaande bedrijfswoning blijven bestaan;
- j. ter plaatse van de aanduiding “karakteristieke beplanting” zijn deze gronden tevens bestemd voor het behoud en/of herstel van aanwezige landschappelijke en/of stedenbouwkundige waarden.

## **6.2. Inrichting.**

**6.2.1.** Op de gronden zijn in verband met de bestemming uitsluitend toegelaten:

- a. bouwwerken passende binnen deze bestemming;
- b. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, welke qua aard en afmetingen passen binnen deze bestemming;
- c. verhardingen, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen c.q. karakteristieke beplanting en andere voorzieningen, waaronder begrepen energievoorzieningen.

**6.2.2.** Elk bedrijf dient te voorzien in de behoefte aan parkeergelegenheid (zowel voor personeel als voor bezoekers) en in gelegenheid voor laden en lossen, waarbij voldaan dient te worden aan de normen opgenomen in de Parkeerbeleidsnota 2006, tenzij voldoende openbare plaatsen aanwezig zijn volgens een beoordeling van burgemeester en wethouders.

**6.2.3.** Ter plaatse van de aanduiding “bedrijfswoning toegestaan” zijn uitsluitend bestaande bedrijfswoningen toegestaan.

**6.2.4.** Perifere detailhandelsbedrijven zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduidingen ‘PDV’.

**6.2.5.** Verkooppunten voor motorbrandstoffen zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding ‘verkooppunt motorbrandstoffen’.

**6.2.6.** Bij nieuw oprichten van geluidsgevoelige objecten als bedoeld in de Wet geluidhinder dient het bepaalde in artikel 17.3 in acht genomen te worden.



## 6.3. Bouwen.

### 6.3.1. Bouwvlak.

- a. Gebouwen moeten binnen het bouwvlak worden gebouwd.
- b. Het bouwvlak mag per bouwperceel voor maximaal 80% worden bebouwd, tenzij op de plankaart een ander maximaal bebouwingspercentage is aangegeven of meer bebouwing aanwezig is op het moment van tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan.
- c. 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 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.
- d. Gebouwen, geen woning zijnde, moeten aan één zijde ten minste 5,00 meter uit de zijdelingse perceelsgrens worden gebouwd, tenzij op het tijdstip van de tervisielegging van het ontwerp 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.
- e. Ten aanzien van de maatvoering van de gebouwen geldt dat de goothoogte en de bebouwingshoogte niet meer mag bedragen dan 8,00 m, tenzij een andere hoogte is aangeduid op de kaart of de bestaande hoogte op het moment van tervisielegging van het ontwerp bestemmingsplan indien deze hoger is.
- f. Ten aanzien van de bedrijfswoningen ter plaatse van de aanduiding "bedrijfswoning toegestaan" gelden de volgende regels:
  1. de inhoud van de bedrijfswoning mag niet meer bedragen dan 700 m<sup>3</sup> of de inhoud op het moment van tervisielegging van het ontwerp bestemmingsplan;



2. de goothoogte van de bedrijfswoning mag niet meer bedragen dan 6,00 m of de goothoogte op het moment van tervisielegging van het ontwerp bestemmingsplan;
3. de bebouwingshoogte van de bedrijfswoning mag niet meer dan 9,00 m bedragen of de bestaande hoogte op het moment van tervisielegging van het ontwerpplan indien deze hoger was.

#### **6.3.2. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde.**

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

#### **6.3.3. Antenne-opstelpunten.**

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

#### **6.4. Strijdig gebruik.**

Onder strijdig gebruik als bedoeld in artikel ~~48~~ 7.10 van de Wet ruimtelijke ordening, wordt ten minste verstaan het gebruik van gronden en opstallen voor:

- a. opslagdoeleinden, anders dan overeenkomstig het normale gebruik bij de bestemming bedrijfsdoeleinden;
- b. bedrijven van andere categorieën dan onder 6.1 zijn aangegeven;
- c. detailhandel, tenzij het betreft detailhandel in goederen die ter plaatse worden vervaardigd, bewerkt of hersteld als ondergeschikte nevenactiviteit van het bedrijf;



- d. bewoning van gebouwen buiten de bedrijfswoning;
- e. horecadoeleinden;
- f. recreatieve doeleinden;
- g. prostitutiedoeleinden.

#### **6.5. Nadere eisen.**

Niet van toepassing.

#### **6.6. Vrijstellingen Ontheffingen.**

Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling ontheffing verlenen van het bepaalde in 6.1. onder a voor het toestaan van bedrijven opgenomen in milieucategorie 3 ter plaatse van de aanduiding "maximale milieucategorie 2" indien het een bedrijf betreft dat qua aard en invloed op de omgeving is gelijk te stellen met de rechtstreeks toegelaten milieucategorie.

#### **6.7. Aanlegvergunningen.**

##### **6.7.1. Verbodsbepaling.**

Het is verboden op de tot "Bedrijf" bestemde gronden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) de op de kaart aangegeven "karakteristieke beplanting" te vellen of te rooien.

##### **6.7.2. Normaal onderhoud.**

Het onder 6.7.1. vervatte verbod geldt niet voor het uitvoeren van werken of werkzaamheden:

- a. waarvoor ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan aanlegvergunning is verleend;
- b. die het normale onderhoud en beheer betreffen.

##### **6.7.3. Toelaatbaarheid.**

Werken als bedoeld onder 4.7.1. zijn slechts toelaatbaar, indien door deze werken en werkzaamheden, dan wel door daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen de stedenbouwkundige en/of landschappelijke waarden van de desbetreffende gronden, niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast, dan wel de mogelijkheden voor het herstel van die waarden niet onevenredig worden of kunnen worden verkleind.



## **Artikel 7.                  Kantoor (K)**

### **7.1. Doeleinden.**

De gronden, die op de plankaart zijn aangewezen voor “Kantoor” (K) zijn bestemd voor:

- a. zakelijke en maatschappelijke dienstverlening, waarvan de uitoefening plaatsvindt in kantoren, maar waarvan de uitoefening in beginsel niet geschiedt in een direct contact met het publiek, met dien verstande dat de bedrijven representatief van aard dienen te zijn;
- b. openbare nutsvoorzieningen;
- c. aanleg en instandhouding van groenvoorzieningen en parkeervoorzieningen. Voor het parkeren wordt uitgegaan van minimaal 1 parkeerplaats per 60 m<sup>2</sup> b.v.o. voor kantoorruimte;
- d. ter plaatse van de aanduiding ‘bedrijfswoning toegestaan’ dient, naast de ter plaatse aangeduide functie of bestemming, een bedrijfswoning bij het kantoor te worden opgericht.

### **7.2. Inrichting.**

**7.2.1.** Op de gronden zijn in verband met de bestemming uitsluitend toegelaten:

- a. bouwwerken passende binnen deze bestemming;
- b. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, welke qua aard en afmetingen passen binnen deze bestemming;
- c. verhardingen, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen en andere voorzieningen, waaronder begrepen energievoorzieningen.

**7.2.2.** Elk bedrijf dient te voorzien in de behoefte aan parkeergelegenheid (zowel voor personeel als voor bezoekers) en in gelegenheid voor laden en lossen, waarbij voldaan dient te worden aan de normen in de Parkeerbeleidsnota 2006, tenzij voldoende openbare plaatsen aanwezig zijn volgens een beoordeling van burgemeester en wethouders.

**7.2.3.** Ter plaatse van de aanduiding “bedrijfswoning toegestaan” is per bouwperceel en per kantoor slechts één woning toegestaan.





**7.2.4.** Bij nieuw oprichten van geluidsgevoelige objecten als bedoeld in de Wet geluidhinder dient het bepaalde in artikel 17.3 in acht genomen te worden.

### **7.3. Bouwen.**

#### **7.3.1. Bouwvlak.**

- a. Gebouwen moeten binnen het bouwvlak worden gebouwd.
- b. Het bouwvlak mag per bouwperceel voor maximaal 55% worden bebouwd, tenzij op de plankaart een ander maximaal bebouwingspercentage is aangegeven of meer bebouwing aanwezig is op het moment van tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan.
- c. De voorgevel dient uitsluitend in dan wel achter de naar de weg gekeerde bouwgrens, te worden opgericht.
- d. Ten aanzien van de maatvoering van de gebouwen gelden de volgende regels:
  1. de goothoogte van gebouwen mag niet meer bedragen dan 12,00 m tenzij een andere goothoogte is aangeduid op de kaart of de bestaande goothoogte op het moment van tervisielegging van het ontwerp bestemmingsplan indien deze hoger is;
  2. de bebouwingshoogte van gebouwen mag niet meer bedragen dan 15,00 m tenzij een andere hoogte is aangeduid op de kaart of de bestaande hoogte op het moment van tervisielegging van het ontwerp bestemmingsplan indien deze hoger is.
- e. Gebouwde parkeervoorzieningen, al of niet gelegen onder kantoren, mogen alleen opgericht worden achter de voorgevelrooilijnen en mogen binnen het op de plankaart als zodanig aangegeven gebied uitsluitend beneden het peil worden gebouwd. In afwijking hiervan mogen voorzieningen ten behoeve van de inrit en uitrit van gebouwde parkeervoorzieningen worden gebouwd voor de voorgevelrooilijn.
- f. Vrijstaande en aangebouwde bijgebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd ten dienste van kantoordoeleinden, zoals berggruimten en fietsenstallingen. Per kantoor is maximaal één



bijgebouw toegestaan met een maximale oppervlakte van 25 m<sup>2</sup> en een maximale goothoogte van 3 meter en maximale bouwhoogte van 4,5 meter.

- g. Ten aanzien van de bedrijfswoningen ter plaatse van de aanduiding “bedrijfswoning toegestaan” gelden de volgende regels:
1. de bedrijfswoning moet noodzakelijk zijn in verband met het functioneren en de organisatie van het kantoor;
  2. de bedrijfswoning moet worden gebouwd met inachtneming van de eisen van de Wet geluidhinder;
  3. de bedrijfswoning geen onderdeel uitmaakt van de bouwmassa van het kantoor. Wel mogen de woning en het kantoor middels een bijgebouw of een ander ondergeschikt bouwdeel of door een bouwwerk, geen gebouw zijnde met elkaar verbonden worden;
  4. in voldoende mate vaststaat dat de bouw en de bewoning geen onevenredige beperkingen opleggen aan het gebruik van de omliggende gronden
  5. de inhoud van de bedrijfswoning mag niet meer bedragen dan 750 m<sup>3</sup> of de inhoud op het moment van tervisielegging van het ontwerp bestemmingsplan;
  6. de goothoogte van de bedrijfswoning mag niet meer bedragen dan 4.50 m of de goothoogte op het moment van tervisielegging van het ontwerp bestemmingsplan;
  7. de bebouwingshoogte van de bedrijfswoning mag niet meer dan 7,50 m bedragen of de bestaande hoogte op het moment van tervisielegging van het ontwerpplan indien deze hoger was;
  8. per woning maximaal één bijgebouw is toegestaan met een maximale oppervlakte van 25 m<sup>2</sup> en een maximale goothoogte van 3 meter en maximale bouwhoogte van 4,5 meter.



### **7.3.2. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde.**

- a. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde, dienen qua aard en afmetingen bij de bestemming te passen.
- b. De hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag maximaal 3,00 m bedragen, uitgezonderd erfafscheidingen waarvan de hoogte maximaal 2,00 m mag bedragen.
- c. Buiten het bouwvlak mag uitsluitend een draadafscheiding of een sierhekwerk tot een hoogte van maximaal 2,00 m gebouwd worden.
- d. De hoogte van vlaggenmasten, lichtmasten e.d. mag maximaal 12 meter bedragen. Indien het betreft reclamezuilen, dient vooraf overleg gepleegd te worden met de beheerder van de aangrenzende weg.

### **7.3.3. Antenne-opstelpunten.**

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

## **7.4. Strijdig gebruik.**

**7.4.1.** Onder strijdig gebruik als bedoeld in artikel 18 7.10 van de Wet ruimtelijke ordening wordt ten minste verstaan het gebruik van gronden en opstallen voor:

- a. opslagdoeleinden, anders dan overeenkomstig het normale gebruik bij de bestemming kantoordoel-einden;
- b. bedrijfsdoeleinden;
- c. detailhandel;
- d. horecadoeleinden;
- e. recreatieve doeleinden;
- f. woondoeleinden;
- g. prostitutiedoeleinden;



## **Artikel 8. Maatschappelijk (M)**

### **8.1. Doeleinden.**

De gronden, die op de plankaart zijn aangewezen voor "Maatschappelijk" (M) zijn bestemd voor:

- a. maatschappelijke, culturele, educatieve, medische, sociale, levensbeschouwelijke en/of religieuze doeleinden met de daarbij behorende voorzieningen;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning toegestaan' is woondoeleinden in de vorm van een bedrijfswoning toegestaan;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'begraafplaats' is uitsluitend een begraafplaats toegestaan;
- d. ter plaatse van de aanduiding "wonen toegestaan" is, naast de doeleinden genoemd in sub a en c, wonen toegestaan;
- e. ter plaatse van de aanduiding "karakteristieke beplanting" zijn deze gronden tevens bestemd voor het behoud en/of herstel van aanwezige landschappelijke en/of stedenbouwkundige waarden.
- f. de gronden op de kaart aangeduid als "rijksmonument" zijn tevens bestemd voor de instandhouding en/of herstel van de op het tijdstip van tervisielegging van het ontwerp van het plan aanwezige rijksmonument mede gelet op de cultuurhistorische, stedenbouwkundige en/of landschappelijke waarde.

### **8.2. Inrichting.**

**8.2.1.** Op de gronden zijn in verband met de bestemming uitsluitend toegelaten:

- a. bouwwerken passende binnen deze bestemming;
- b. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, welke qua aard en afmetingen passen binnen deze bestemming;
- c. verhardingen, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen c.q. karakteristieke beplanting en andere voorzieningen, waaronder begrepen energievoorzieningen.



**8.2.2.** Elke voorziening dient op eigen terrein te voorzien in de behoefte aan parkeergelegenheid (zowel voor personeel als voor bezoekers) en in gelegenheid voor laden en lossen, waarbij voldaan dient te worden aan de normen in de Parkeerbeleidsnota 2006, tenzij voldoende openbare plaatsen aanwezig zijn volgens een beoordeling van burgemeester en wethouders.

**8.2.3.** Ter plaatse van de aanduiding “bedrijfswoning toegestaan” is uitsluitend één bedrijfswoning toegestaan.

**8.2.4.** Op het deelvak met de gebiedsaanduiding “begraafplaats” mogen bouwwerken opgericht worden passende binnen deze functie c.q. aanduiding.

**8.2.5.** Bij nieuw oprichten van geluidsgevoelige objecten als bedoeld in de Wet geluidhinder dient het bepaalde in artikel 17.3.1 in acht genomen te worden.

### **8.3. Bouwen.**

#### **8.3.1. Bouwvlak.**

- a. Gebouwen moeten binnen het bouwvlak worden gebouwd.
- b. Het bouwvlak mag per bouwperceel voor maximaal 70% worden bebouwd, tenzij op de plankaart een ander maximaal bebouwingspercentage is aangegeven of meer bebouwing aanwezig is op het moment van tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan.
- c. 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 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.
- d. Ten aanzien van de maatvoering van de gebouwen gelden de volgende regels:
  1. de goothoogte van de gebouwen mag niet meer bedragen dan 6,00 m tenzij een andere



- goothoogte is aangeduid op de kaart of de bestaande goothoogte op het moment van tervisielegging van het ontwerp bestemmingsplan indien deze hoger is;
2. de bebouwingshoogte van de bedrijfswoning mag niet meer bedragen dan 9,00 m tenzij een andere hoogte is aangeduid op de kaart of de bestaande hoogte op het moment van tervisielegging van het ontwerp bestemmingsplan indien deze hoger is;
  3. de inhoud van de bedrijfswoning ter plaatse van de aanduiding "bedrijfswoning toegestaan" mag niet meer bedragen dan 700 m<sup>3</sup> of de bestaande inhoud op het moment van tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan.

#### **8.3.2. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde.**

- e. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde, dienen qua aard en afmetingen bij de bestemming te passen.
- f. De hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zoals speeltoestellen, meubilair e.d., mag maximaal 4,00 m bedragen, met uitzondering van:
  - erfafscheidingen waarvan de hoogte maximaal 2,00 m mag bedragen achter de naar de weg gekeerde bouwgrens en maximaal 1,00 m voor de naar de weg gekeerde bouwgrens;
  - bouwwerken van een gering oppervlak, zoals gedenktekens, vlaggenmasten en antennes, waarvan de hoogte ten hoogste 10,00 m mag bedragen.

#### **8.3.3. Antenne-opstelpunten.**

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

#### **8.3.4. Begraafplaats.**

Ter plaatse van de aanduiding "begraafplaats" zijn toegelaten:

- a. grafmonumenten en andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van een



- begraafplaats en tot een maximale hoogte van 3,20 m;
- b. per begraafplaats is niet meer dan 1 dienstgebouw met een oppervlakte van maximaal 25 m<sup>2</sup> en een hoogte van maximaal 3,20 m toegestaan mits dit gebouw geen woonruimte bevat;
  - c. erfafscheidingen tot een maximale hoogte van 2,50 m.

#### **8.4. Strijdig gebruik.**

Onder strijdig gebruik als bedoeld in artikel 48 7.10 van de Wet ruimtelijke ordening, wordt in ieder geval verstaan het gebruik van gronden en opstallen voor:

- a. opslagdoeleinden, anders dan overeenkomstig het normale gebruik bij de bestemming maatschappelijke doeleinden;
- b. bedrijfsdoeleinden;
- c. detailhandel, tenzij het betreft detailhandel die verband houdt met de ter plaatse uitgeoefende activiteit;
- d. horecadoeleinden, tenzij het betreft horecadoeleinden welke verband houdt met en ondergeschikt is aan de geldende bestemming;
- e. recreatieve doeleinden;
- f. woondoeleinden, uitgezonderd ter plaatse van de bedrijfswoning.

#### **8.5. Nadere eisen.**

**8.5.1.** 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 afwijkingspercentage van 10%, indien dit noodzakelijk is, ter voorkoming van onevenredige nadelige gevolgen voor:

- a. de voorzieningen;
- b. het straat en bebouwingsbeeld;
- c. de verkeersveiligheid;
- d. het parkeren op eigen terrein, waarbij voldaan dient te worden aan de normen opgenomen in de Parkeerbeleidsnota 2006;
- e. de sociale veiligheid;
- f. de externe veiligheid als bedoeld in het Besluit Externe Veiligheid;



g. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden,  
dan wel voor zover dit noodzakelijk is ten behoeve van het na te streven stedenbouwkundige beeld

**8.5.2.** Burgemeester en wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen aan (ver)nieuwbouwplannen in de directe omgeving van bouwwerken, die op de plankaart zijn aangeduid als monument met dien verstande, dat kan worden geëist, dat hoogtematen, dieptemaat, breedtemaat, gevelindeling en kapvorm van de (ver)nieuwbouwplannen afgestemd zijn op het historische karakter van deze monumentale bebouwing.

## **8.6. Vrijstellingen Ontheffingen.**

**8.6.1.** Burgemeester en wethouders zijn bevoegd **vrijstelling ontheffing** te verlenen van het bepaalde in 8.3.1, onder b tot vergroting van het maximaal toegestane bebouwingspercentage tot ten hoogste 100%, mits:

- a. de nieuw op te richten bebouwing past binnen de verder ter plaatse geldende voorschriften;
- b. de nieuw op te richten bebouwing voldoet aan de bij of krachtens de Wet geluidhinder gestelde eisen;
- c. uit onderzoek blijkt dat de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem en het grondwater geen beletsel of beperkingen vormen voor de realisering van de gewenste bebouwing;
- d. uit onderzoek blijkt dat de luchtkwaliteit en externe veiligheid geen beletsel of beperking vormen voor de realisering van woningbouw;
- e. uit onderzoek naar de ter plaatse eventueel voorkomende archeologische waarden blijkt, dat deze geen beletsel of beperkingen vormen voor de realisering van de bebouwing, tenzij met deze beperkingen bij de bouw rekening wordt gehouden;
- f. voorafgaand aan de bouw onderzoek wordt gedaan op grond van de Flora- en faunawet, waarbij de onderzoeksresultaten geen belemmering mogen vormen voor de realisering van woningbouw;





- g. voldaan wordt aan de gemeentelijke eisen ten aanzien van de opvang en berging van hemelwater, zoals die gelden ten tijde van de tervisielegging van het ontwerp bestemmingsplan.

## **8.7. Aanlegvergunningen.**

### **8.7.1. Verbodsbepaling.**

Het is verboden op de tot "Maatschappelijk" bestemde gronden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en Wethouders (aanlegvergunning) de op de kaart aangegeven "karakteristieke beplanting" te vellen of te rooien.

### **8.7.2. Normaal onderhoud.**

Het onder 8.7.1. vervatte verbod geldt niet voor het uitvoeren van werken of werkzaamheden:

- a. waarvoor ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan aanlegvergunning is verleend;
- b. die het normale onderhoud en beheer betreffen.

### **8.7.3. Toelaatbaarheid.**

Werken als bedoeld onder 8.7.1. zijn slechts toelaatbaar, indien door deze werken en werkzaamheden, dan wel door daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen de stedenbouwkundige en/of landschappelijke waarden van de desbetreffende gronden, niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast, dan wel de mogelijkheden voor het herstel van die waarden niet onevenredig worden of kunnen worden verkleind.



## **Artikel 9. Sport en recreatie (S)**

### **9.1. Doeleinden.**

De gronden, die op de plankaart zijn aangewezen voor "Sport en recreatie" (S) zijn bestemd voor sportieve recreatie.

Ter plaatse van de aanduiding "karakteristieke beplanting" zijn deze gronden tevens bestemd voor het behoud en/of herstel van aanwezige landschappelijke en/of stedenbouwkundige waarden.

### **9.2. Inrichting.**

**9.2.1.** Op de gronden zijn in verband met de bestemming uitsluitend toegelaten:

- a. bouwwerken passende binnen deze bestemming (zoals een sporthal, sportkantine, clubgebouw, tribune, kleedruimten, recreatiegebouw etc.);
- b. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, welke qua aard en afmetingen passen binnen deze bestemming;
- c. verhardingen, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen c.q. karakteristieke beplanting en andere voorzieningen.

**9.2.2.** Bij elke sportvoorziening dient te worden voorzien in de behoefte aan parkeergelegenheid (zowel voor personeel als voor bezoekers) en in gelegenheid voor laden en lossen, waarbij voldaan dient te worden aan de normen opgenomen in de Parkeerbeleidsnota 2006, tenzij voldoende openbare plaatsen aanwezig zijn volgens een beoordeling van burgemeester en wethouders.

**9.2.3.** Bij nieuw oprichten van geluidsgevoelige objecten als bedoeld in de Wet geluidhinder dient het bepaalde in artikel 17.3 in acht genomen te worden.



### **9.3. Bouwen.**

#### **9.3.1. Bouwvlak.**

- a. Gebouwen moeten binnen het bouwvlak worden gebouwd.
- b. Het bouwvlak mag in zijn geheel worden bebouwd.
- c. Ten aanzien van de maatvoering van de gebouwen geldt dat de hoogte niet meer mag bedragen dan de maximale hoogtematen zoals aangeduid op de plankaart of de hoogte op het moment van tervisielegging van het ontwerp bestemmingsplan indien deze hoger is.

#### **9.3.2. Bouwwerken geen gebouwen zijnde.**

- a. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde, dienen qua aard en afmetingen bij de bestemming te passen.
- b. De hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag maximaal 6,00 m bedragen, met uitzondering van:
  - lichtmasten, waarvan de hoogte maximaal 20,00 m mag bedragen;
  - reclamemasten, waarvan de hoogte maximaal 4,00 m mag bedragen;
  - ballenvangers en andere sportvoorzieningen, waarvan de hoogte maximaal 10,00 m mag bedragen;
  - erfafscheidingen waarvan de hoogte maximaal 2,00 m mag bedragen.

#### **9.3.3. Antenne-opstelpunten.**

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

### **9.4. Strijdig gebruik.**

Onder strijdig gebruik, als bedoeld in artikel 48 7.10 van de Wet ruimtelijke ordening, wordt in ieder geval verstaan het gebruik van gronden en opstallen voor:

- a. opslagdoeleinden, anders dan overeenkomstig het normale gebruik bij de bestemming maatschappelijke doeleinden;
- b. bedrijfsdoeleinden;



- c. detailhandel, tenzij het betreft detailhandel welke verband houdt met en ondergeschikt is aan de geldende bestemming;
- d. horecadoeleinden, tenzij het betreft horecadoeleinden welke verband houdt met en ondergeschikt is aan de geldende bestemming;
- e. woondoeleinden, uitgezonderd ter plaatse van de bedrijfswoning.

#### **9.5. Nadere eisen.**

Niet van toepassing.

#### **9.6. ~~Vrijstellingen-Ontheffingen.~~**

Niet van toepassing.

#### **9.7. Aanlegvergunningen.**

##### **9.7.1. Verbodsbepaling.**

Het is verboden op de tot "Sport en recreatie" bestemde gronden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) de op de kaart aangegeven "karakteristieke beplanting" te vellen of te rooien.

##### **9.7.2. Normaal onderhoud.**

Het onder 9.7.1 vervatte verbod geldt niet voor het uitvoeren van werken of werkzaamheden:

- a. waarvoor ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan aanlegvergunning is verleend;
- b. die het normale onderhoud en beheer treffen.

##### **9.7.3. Toelaatbaarheid.**

Werken als bedoeld onder 9.7.1. zijn slechts toelaatbaar, indien door deze werken en werkzaamheden, dan wel door daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen de stedenbouwkundige en/of landschappelijke waarden van de desbetreffende gronden, niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast, dan wel de mogelijkheden voor het herstel van die waarden niet onevenredig worden of kunnen worden verkleind.



## **Artikel 10. Verkeer en verblijf (V)**

### **10.1.Doeleinden.**

De gronden, die op de plankaart zijn aangewezen voor "Verkeer en verblijf" (V) zijn bestemd voor:

- a. het behoud of de aanleg van voorzieningen voor het wegverkeer, voor doeleinden van verblijf, voor solitaire speeltoestellen, voor het waterbeheer, voor de natuurlijke afvloeiing van water, voor groenvoorzieningen, voor evenementen en voor voorzieningen ten algemene nutte;
- b. ter plaatse van de aanduiding "railverkeer" zijn de gronden primaire bestemd voor spoorwegdoeleinden met de daarbij behorende voorzieningen;
- c. de als "structureel groen" aangeduide gronden zijn bestemd voor behoud, herstel en ontwikkeling van het structureel groen;
- d. ter plaatse van de aanduiding "karakteristieke beplanting" zijn deze gronden tevens bestemd voor het behoud en/of herstel van aanwezige landschappelijke en/of stedenbouwkundige waarden;
- e. ter plaatse van de aanduiding "speelterrein" zijn de gronden bestemd ten behoeve van een speelterrein;
- f. de gronden op de kaart aangeduid als "gemeentelijk monument" zijn tevens bestemd voor de instandhouding en/of herstel van de op het tijdstip van tervisielegging van het ontwerp van het plan aanwezige gemeentelijk monument mede gelet op de cultuurhistorische, stedenbouwkundige en/of landschappelijke waarde.

### **10.2.Inrichting.**

**10.2.1.** Op de gronden zijn in verband met de bestemming uitsluitend toegelaten:

- a. verkeersvoorzieningen in de vorm van wegen, bermen, verkeersgroen en structureel groen c.q. karakteristieke beplanting, voetpaden, fietspaden, trottoirs en parkeervoorzieningen.
- b. overwegen, bruggen en duikers;
- c. speeltoestellen;
- d. waterlopen;



- e. bouwwerken, installaties, kasten en kleine gebouwtjes ten behoeve van voorzieningen ten algemene nutte, waaronder begrepen nutsvoorzieningen;
- f. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, welke qua aard en afmeting passen binnen deze bestemming;
- g. op het tijdstip van het in ontwerp ter inzage leggen van dit plan bestaande gebouwen, bouwwerken geen gebouwen zijnde, werken en werkzaamheden.

**10.2.2.** Ter plaatse van de aanduiding "railverkeer" zijn toegelaten :

- a. voorzieningen in de vorm van spoorwegen, bermen en karakteristieke beplanting,
- b. overwegen, bruggen en duikers;
- c. bouwwerken, installaties, kasten en kleine gebouwtjes ten behoeve van voorzieningen ten algemene nutte, waaronder begrepen nutsvoorzieningen;
- d. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, welke qua aard en afmeting passen binnen deze bestemming;
- e. op het tijdstip van het in ontwerp ter inzage leggen van dit plan bestaande gebouwen, bouwwerken geen gebouwen zijnde, werken en werkzaamheden.

**10.2.3.** Ter plaatse van de aanduiding "structureel groen" zijn geen voorzieningen voor het autoverkeer, inclusief parkeervoorzieningen, toegestaan behoudens 1 inrit per bedrijfsperceel met een maximale breedte van 5.00 m.

**10.2.4.** Ter plaatse van de aanduiding "speelterrein" zijn geen voorzieningen voor het autoverkeer, inclusief parkeervoorzieningen, toegestaan. Groenvoorzieningen zijn binnen deze aanduiding toegestaan, mits deze groenvoorzieningen de functie van het speelterrein ondersteunen.



### 10.3. Bouwen.

#### 10.3.1. Algemeen.

De aldus bestemde grond mag uitsluiten worden bebouwd met:

- a. 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 spoorverkeersregeling en geleiding, (weg)-verlichting en (weg)bewijzeringsborden en/of voor het oprichten van speeltoestellen en/of kunstwerken en/of voor doeleinden van verblijf en/of waterbeheer en/of de natuurlijke afvloeiing van water en/of ten behoeve van geluidswering, mits de hoogte niet meer dan 10 m bedraagt;
- b. gebouwen ten algemene nutte, zoals trafohuisjes, pompgebouwtjes,abri's, telefooncellen, telefooninstallaties en gemalen, waarvan de oppervlakte niet meer bedraagt dan 25 m<sup>2</sup> en de hoogte niet meer dan 3,50 m;
- c. (ondergrondse) voorzieningen ten behoeve van de afvalinzameling en afvalverwijdering.

#### 10.4. Strijdig gebruik.

Onder strijdig gebruik, als bedoeld in artikel 48 7.10 van de Wet ruimtelijke ordening, wordt in ieder geval verstaan het gebruik van gronden voor:

- d. standplaats van onderkomens en als standplaats van kampeermiddelen, met uitzondering van het bepaalde in 10.2.4. en 10.2.5.;
- e. permanente bewoning van de onderkomens en kampeermiddelen als bedoeld in 10.2.4. en 10.2.5.;
- f. opslagdoeleinden, anders dan overeenkomstig het normale gebruik bij de bestemming verkeer en verblijf;
- g. het innemen of hebben van een standplaats, met een voertuig, een kraam, een tafel of enig ander middel, teneinde in de uitoefening van de handel goederen te koop aan te bieden, te verkopen of te verstrekken, dan wel diensten aan te bieden, dan wel anderszins goederen uit te stallen of uitgestald te hebben om deze te koop aan te bieden, te



verkopen of te verstrekken aan publiek, met uitzondering van het bepaalde in 10.2.4. en 10.2.5.

### **10.5. Nadere eisen.**

**10.5.1.** 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, ter voorkoming van onevenredige nadelige gevolgen voor:

- a. de woonsituatie;
- b. het straat en bebouwingsbeeld;
- c. de verkeersveiligheid;
- d. het parkeren op eigen terrein, waarbij voldaan dient te worden aan de normen opgenomen in de Parkeerbeleidsnota 2006;
- e. de sociale veiligheid;
- f. de externe veiligheid als bedoeld in het Besluit Externe Veiligheid;
- g. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden,

dan wel voor zover dit noodzakelijk is ten behoeve van het na te streven stedenbouwkundige beeld.

**10.5.2.** Burgemeester en wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen aan (ver)nieuwbouwplannen in de directe omgeving van bouwwerken, die op de plankaart zijn aangeduid als monument met dien verstande, dat kan worden geëist, dat hoogtematen, dieptemaat, breedtemaat, gevelindeling en kapvorm van de (ver)nieuwbouwplannen afgestemd zijn op het historische karakter van deze monumentale bebouwing.

### **10.6. Vrijstellingen Ontheffingen.**

**10.6.1.** Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling ontheffing te verlenen van het bepaalde in 10.1. voor het oprichten van jeugd-ontmoetingsplaatsen (jop's), mits:

- a. de afstand tot woningen minimaal 25 meter bedraagt;
- b. het oppervlak van het te plaatsen onderkomen maximaal 25 m<sup>2</sup> bedraagt;





- c. de hoogte van het te plaatsen onderkomen maximaal 3,00 m bedraagt.

## **10.7. Aanlegvergunningen.**

### **10.7.1. Verbodsbepaling.**

Het is verboden op de tot "verkeer en verblijf" bestemde gronden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) de navolgende werken en werkzaamheden uit te voeren:

- a. ter plaatse van de aanduiding "karakteristieke beplanting": het vellen of rooien van karakteristieke beplanting zoals weergegeven op de plankaart;
- b. ter plaatse van de aanduiding "structureel groen": het verwijderen van beplanting en/of het aanbrengen van verhardingen, mede ten dienste van verkeersvoorzieningen, inclusief parkeerplaatsen behoudens 1 inrit per bedrijfsperceel met een maximale breedte van 5.00 m;
- c. ter plaatse van de aanduiding "speelsterrein": het verwijderen van beplanting en/of het aanbrengen van verhardingen, mede ten dienste van verkeersvoorzieningen, inclusief parkeerplaatsen.

### **10.7.2. Normaal onderhoud.**

Het onder 10.7.1 vervatte verbod geldt niet voor de werken of werkzaamheden:

- a. waarvoor ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan aanlegvergunning is verleend;
- b. die het normale onderhoud en beheer betreffen.

### **10.7.3. Toelaatbaarheid.**

- a. Werken als bedoeld onder 10.7.1, punt a zijn slechts toelaatbaar indien door deze werken en werkzaamheden, dan wel door daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen de stedenbouwkundige en/of landschappelijke waarden van de desbetreffende gronden, niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast, dan wel de mogelijkheden voor het herstel van die waarden niet onevenredig worden of kunnen worden verkleind.



- b. Werken en werkzaamheden als bedoeld onder 10.7.1, punt b zijn slechts toelaatbaar, mits deze werkzaamheden noodzakelijk zijn ten behoeve van:
1. een betere en veilige verkeersafwikkeling, of
  2. de bereikbaarheid van de achterliggende bestemmingen, of
  3. het waterbeheer, of
- indien door deze werken en werkzaamheden, dan wel door daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen de landschappelijke en beeldkwalitatieve waarde van de gronden, niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast, dan wel de mogelijkheden voor het herstel van die waarden niet onevenredig worden of kunnen worden verkleind.
- c. Werken en werkzaamheden als bedoeld onder 10.7.1, punt c zijn slechts toelaatbaar, mits deze werkzaamheden noodzakelijk zijn ten behoeve van:
1. een betere en veilige verkeersafwikkeling, of
  2. de bereikbaarheid van de achterliggende bestemmingen, of indien door deze werken en werkzaamheden, dan wel door daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen de evenwichtige opbouw van speeltoestellen in het gebied niet wezenlijk wordt aangetast.

#### **10.8. Wijzigingsbevoegdheid.**

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming “verkeer en verblijf” van de gronden, die op de plankaart met “wijzigingsbevoegdheid wonen” zijn aangeduid, te wijzigen in de bestemming “wonen”, mits:

- a. de als zodanig op plankaart aangeduide gronden, vanwege verkleining of opheffing van de geluidbelasting van in de omgeving gelegen bedrijven, geen beperking meer opleveren;
- b. de voorschriften, behorende bij de bestemming “wonen” onverkort van toepassing zijn op de in het wijzigingsplan opgenomen gronden;
- c. de voorgevelrooilijn van de aangrenzende woningen in acht wordt genomen;



- d. de nieuw op te richten woningen voldoen aan de bij of krachtens de Wet geluidhinder gestelde eisen;
- e. uit onderzoek blijkt dat de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem en het grondwater geen beletsel of beperkingen vormen voor de realisering van woningbouw;
- f. uit onderzoek naar de ter plaatse eventueel voorkomende archeologische waarden blijkt, dat deze geen beletsel of beperkingen vormen voor de realisering van woningbouw, tenzij met deze beperkingen bij de bouw rekening wordt gehouden;
- g. uit onderzoek blijkt dat de luchtkwaliteit en externe veiligheid geen beletsel of beperking vormen voor de realisering van woningbouw;
- h. voorafgaand aan de bouw van de woning(en) onderzoek wordt gedaan op grond van de Flora- en faunawet, waarbij de onderzoeksresultaten geen belemmering mogen vormen voor de realisering van woningbouw;
- i. voldaan wordt aan de gemeentelijke eisen ten aanzien van de opvang en berging van hemelwater, zoals die gelden ten tijde van de tervisielegging van het ontwerp bestemmingsplan.



## **Artikel 11. Agrarisch (A)**

### **11.1. Doeleinden.**

De gronden die op de plankaart zijn aangewezen voor "Agrarisch" (A) zijn bestemd voor de uitoefening van een agrarisch bedrijf met grondgebonden bedrijfsvoering.

### **11.2. Inrichting.**

**11.2.1.** Op de gronden zijn in verband met de bestemming uitsluitend toegelaten:

- a. op het tijdstip van het ontwerp ter inzage leggen van dit plan bestaande gebouwen, bouwwerken geen gebouwen zijnde, werken en werkzaamheden;
- b. verhardingen, groenvoorzieningen en andere voorzieningen.

**11.2.2.** Bedrijfswoningen zijn niet toegestaan.

### **11.3. Bouwen.**

**11.3.1.** Op de gronden zijn in verband met de bestemming uitsluitend toegelaten op het tijdstip van het ontwerp ter inzage leggen van dit plan bestaande gebouwen.

**11.3.2.** Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

- a. Er mag uitsluitend een draaderafscheiding of sierhekwerk tot een hoogte van maximaal 2 m gebouwd worden;
- b. De hoogte van de overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag maximaal 2 m bedragen;
- c. Zij dienen voor het overige naar aard en afmetingen bij de bestemming te passen.



#### **11.4. Strijdig gebruik.**

Onder strijdig gebruik, als bedoeld in artikel 18 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 agrarisch;
- d. het innemen of hebben van een standplaats, met een voertuig, een kraam, een tafel of enig ander middel, teneinde in de uitoefening van de handel goederen te koop aan te bieden, te verkopen of te verstrekken, dan wel diensten aan te bieden, dan wel anderszins goederen uit te stallen of uitgesteld te hebben om deze te koop aan te bieden, te verkopen of te verstrekken aan publiek.

#### **11.5. Nadere eisen.**

Niet van toepassing.

#### **11.6. Vrijstellingen Ontheffingen.**

Niet van toepassing.

#### **11.7. Aanlegvergunningen.**

Niet van toepassing.

#### **11.8. Wijzigingsbevoegdheid.**

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming "Agrarisch" van de gronden, die op de plankaart met "wijzigingsbevoegdheid" zijn aangeduid, te wijzigen in de bestemming "wonen", mits:

- a. de als zodanig op plankaart aangeduide gronden, vanwege verkleining of opheffing van de stankcirkel(s) van in de omgeving gelegen agrarische bedrijven, niet meer binnen enige stankcirkel zijn gelegen;
- b. de voorschriften, behorende bij de bestemming "wonen" onverkort van toepassing zijn op de in het wijzigingsplan opgenomen gronden;
- c. de voorgevelrooilijn van de aangrenzende woningen in acht wordt genomen;
- d. de nieuw op te richten woningen voldoen aan de bij of krachtens de Wet geluidhinder gestelde eisen;



- e. uit onderzoek blijkt dat de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem en het grondwater geen beletsel of beperkingen vormen voor de realisering van woningbouw;
- f. uit onderzoek naar de ter plaatse eventueel voorkomende archeologische waarden blijkt, dat deze geen beletsel of beperkingen vormen voor de realisering van woningbouw, tenzij met deze beperkingen bij de bouw rekening wordt gehouden;
- g. uit onderzoek blijkt dat de luchtkwaliteit en externe veiligheid geen beletsel of beperking vormen voor de realisering van woningbouw;
- h. voorafgaand aan de bouw van de woning(en) onderzoek wordt gedaan op grond van de Flora- en faunawet, waarbij de onderzoeksresultaten geen belemmering mogen vormen voor de realisering van woningbouw;
- i. voldaan wordt aan de gemeentelijke eisen ten aanzien van de opvang en berging van hemelwater, zoals die gelden ten tijde van de tervisielegging van het ontwerp bestemmingsplan.



**Artikel 12.            Natuur (N)**

Niet van toepassing voor dit bestemmingsplan.



## **Artikel 13. Water (WA)**

### **13.1.Doeleinden.**

De gronden, die op de plankaart zijn aangewezen voor "Water" (WA) zijn bestemd voor:

- a. waterhuishoudkundige doeleinden ten dienste van het oppervlakte-waterbeheer: het ontvangen, vasthouden, (tijdelijk) bergen en afvoeren van water, eventueel gecombineerd met infiltratie van water in de bodem;
- b. primaire watergangen met de daarbij behorende beschermingszone en secundair water;
- c. de aanleg en/of instandhouding van waterhuishoudkundige voorzieningen;

en, ter plaatse van de op de plankaart aangeduide "beschermingszone watergang" voor bescherming, beheer en onderhoud van de watergang, met daaraan ondergeschikt de andere aan de gronden gegeven bestemming.

### **13.2.Inrichting.**

**13.2.1.** Op de gronden zijn in verband met de bestemming uitsluitend toegelaten:

- a. waterpartijen, vijvers en waterlopen met de daarbij behorende voorzieningen (zoals bruggen, oeverbeschoeiingen, kademuren, duikers, steigers e.d.);
- b. bouwwerken, geen gebouwen zijnde welke qua aard en afmetingen passen binnen deze bestemming;
- c. op het tijdstip van het in ontwerp ter inzage leggen van dit plan bestaande gebouwen, bouwwerken geen gebouwen zijnde, werken en werkzaamheden.

**13.2.2.** De aldus bestemde gronden mogen niet overkluisd of overbouwd worden.





### **13.3. Bouwen.**

#### **13.3.1. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde.**

Boven of op de aldus bestemde gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd welke noodzakelijk zijn voor het beheer en onderhoud van het water c.q. de watergang en ten dienste van deze bestemming, zoals kademuren en steigers, mits de hoogte niet meer dan 2 m boven het afgewerkte maaiveld bedraagt.

#### **13.4. Strijdig gebruik.**

Onder strijdig gebruik, als bedoeld in artikel 48 7.10 van de Wet ruimtelijke ordening, wordt in ieder geval verstaan het gebruik van gronden als:

- a. opslagdoeleinden;
- b. afvalwaterlozing;
- c. riooloverstort.

#### **13.5. Nadere eisen.**

Niet van toepassing.

### **13.6. Vrijstellingen Ontheffingen.**

**13.6.1.** Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling ontheffing te verlenen van het bepaalde in 13.2.2. voor het overkluzen of overbouwen van water c.q. watergangen, mits het belang van het water c.q. de watergang zich hiertegen niet verzet. Hiertoe wordt de beheerder van de waterloop gehoord.

#### **13.6.2.**

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling ontheffing te verlenen van het bepaalde in 13.3.1. voor het oprichten van andere bebouwing binnen de aanduiding "beschermingszone watergang", mits:

- a. het belang van het water c.q. de watergang, gehoord het waterschap, niet onevenredig wordt aangetast;
- b. bebouwing mogelijk is op grond van de onderliggende bestemming.



## **13.7.Aanlegvergunningen.**

### **13.7.1. Verbodsbepaling.**

Het is verboden op de tot "Water" bestemde gronden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) de navolgende werken en werkzaamheden uit te voeren: het verleggen, vergraven en/of dempen van het water.

### **13.7.2. Normaal onderhoud.**

Het onder 13.7.1 vervatte verbod geldt niet voor het uitvoeren van werken of werkzaamheden:

- a. waarvoor ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan aanlegvergunning is verleend;
- b. die het normale onderhoud en beheer betreffen.

### **13.7.3. Toelaatbaarheid.**

Werken en werkzaamheden als bedoeld onder 13.7.1 zijn slechts toelaatbaar, mits deze werkzaamheden noodzakelijk zijn ten behoeve van:

1. een betere en veilige verkeersafwikkeling, of
2. de bereikbaarheid van de achterliggende bestemmingen, of
3. het waterbeheer, of  
indien door deze werken en werkzaamheden, dan wel door daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen de landschappelijke en beeldkwalitatieve waarde van de gronden en de waterloop, niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast, dan wel de mogelijkheden voor het herstel van die waarden niet onevenredig worden of kunnen worden verkleind. Hiertoe wordt de beheerder van de waterloop gehoord.



**Artikel 14. Overige (O)**

Niet van toepassing voor dit bestemmingsplan.



## **Artikel 15. Dubbelbestemmingen (D)**

### **15.1.Doeleinden.**

De gronden die op de plankaart zijn aangewezen voor "Dubbelbestemming (D)", zijn (mede) bestemd voor: het leggen, onderhouden en beschermen van leidingen, als veiligheidszone rond een L.P.G.-opslag/vulpunt, het beschermen van een straalpad, ondergrondse parkeergarage en ter behoud van de windvang van een molen (molenbiotoop):

- de als Dg aangegeven gronden zijn daarbij mede bestemd als beschermingszone van ondergrondse gastransportleidingen;
- de als Dh aangegeven gronden zijn daarbij mede bestemd als beschermingszone van een hoogspanningsleiding;
- de als Do aangegeven gronden zijn daarbij mede bestemd als beschermingszone van ondergrondse transportleidingen, te weten rioolpersleidingen en een transportleiding voor vloeibare koolwaterstoffen, met uitzondering van het tot vloeistof verdichte gas LPG, aangeduid als nafta-leiding;
- de als Dn aangegeven gronden zijn daarbij mede bestemd als beschermingszone van een ondergrondse vloeibare koolwaterstoffen, aangeduid als nafta-leiding;
- de als Dm aangegeven gronden zijn daarbij mede bestemd als molenbiotoop;
- de als Ds aangegeven gronden zijn daarbij mede bestemd als beschermingszone van een straalverbinding;
- de als Dp aangegeven gronden zijn daarbij mede bestemd als locatie van een ondergrondse parkeergarage.

### **15.2.Vorrangsbepaling.**

Voor zover het bepaalde in dit artikel op gespannen voet staat met de voorschriften van de overigen voor deze gronden onderliggende bestemmingen, gelden met terzijdestelling van het in de overige bestemmingen bepaalde, de voorschriften van dit artikel; voor zover geen strijd met de andere



voorschriften als bovenbedoeld aanwezig is, heeft het bepaalde in dit voorschrift aanvullende werking.

### **15.3. Bebouwing.**

#### **15.3.1. Algemeen.**

- a. Ongeacht hetgeen voor de overigens op deze gronden rustende bestemming is bepaald, mag er op de tot “dubbelbestemmingen Dg, Dh, Do en Dn” bestemde gronden uitsluitend gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden opgericht die bestemd zijn voor de aanleg en instandhouding van de leiding, zoals hoogspanningsmasten, meet- en regelkasten en dergelijke. Overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn niet toegestaan, behoudens middels ontheffing ~~vrijstelling~~ ingevolge lid 15.6 van dit artikel, mits vooraf de betrokken leidingbeheerder of diens opvolger is gehoord.
- b. Ongeacht hetgeen voor de overigens op deze gronden rustende bestemming is bepaald, mag er op de tot “dubbelbestemming Dm” bestemde gronden niet worden gebouwd voorzover de windvang van de molen daardoor in onevenredige mate wordt aangetast. Uitgangspunt hierbij is dat de optimale windvang tot maximaal 5% mag worden beperkt. Voor de bepaling van de hierbij toegestane bouwhoogten worden de formules uit bijlage 2 van de voorschriften gehanteerd als mede de afwijkingen zoals opgenomen in bijlage 2.
- c. Ongeacht hetgeen voor de overigens op deze gronden rustende bestemming is bepaald, mag er op de tot “dubbelbestemming Ds” bestemde gronden niet hoger worden gebouwd dan 65,00 m ten opzichte van NAP, met uitzondering van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, voor zover deze noodzakelijk zijn voor een doelmatig beheer en instandhouding van de straalverbinding, met dien verstande dat de oppervlakte en de hoogte niet meer mogen bedragen dan die welke aanwezig zijn op het tijdstip van het in ontwerp ter inzage leggen van dit plan.



d. Ongeacht hetgeen voor de overigen op deze gronden rustende bestemming is bepaald, mag er op de tot “dubbelbestemming Dp” bestemde gronden tevens een ondergrondse parkeerkelder gevestigd worden met bijbehorende voorzieningen. De andere bestemmingen ter plaatse van deze dubbelbestemming zullen hierbij gerespecteerd worden.

#### **15.4. Strijdig gebruik.**

Niet van toepassing.

#### **15.5. Nadere eisen.**

#### **15.6. ~~Vrijstellingen Ontheffingen.~~**

**15.6.1.** Burgemeester en wethouders kunnen, **vrijstelling ontheffing** verlenen van het bepaalde in 15.3.1. onder a ten behoeve van bouwwerken die zijn toegestaan ingevolge de ter plaatse op de plankaart aangewezen bestemming, mits;

a. geen onevenredige aantasting ontstaat of kan ontstaan van de belangen van de leidingen en nutsvoorzieningen, daartoe wordt vooraf advies ingewonnen van het energiebedrijf of diens opvolger.

**15.6.2.** Burgemeester en wethouders kunnen **vrijstelling ontheffing** verlenen van het bepaalde in artikel 15.3.1. onder b voor het oprichten van bebouwing tot een grotere hoogte dan bepaald in dat artikel mits vooraf de vereniging “De Hollandse Molen” of diens opvolger om advies is gevraagd.



## 15.7. Aanlegvergunningen.

### 15.7.1. Verbodsbepaling.

Het is verboden op de tot “dubbelbestemmingen Dg, Do, Dn en Dp” bestemde gronden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) de navolgende werken, geen bouwwerken zijnde of werkzaamheden uit te voeren, die de veiligheid kunnen schaden of de continuïteit van de energievoorzieningen in gevaar kunnen brengen:

- a. het aanbrengen van (hoogopgaande) boomgewassen of beplantingen;
- b. het aanbrengen van bovengrondse constructies, installaties of apparatuur hoger dan 2,5 meter;
- c. het opslaan van materialen of stoffen die onder bepaalde omstandigheden gevaar van brand of explosie kunnen opleveren;
- d. het ophogen en egaliseren, bodemverlagen of afgraven of anderszins wijzigen in maaiveld- of weghoogte;
- e. het ontginnen, verlagen, afgraven, ophogen, egaliseren of het verharderen middels een gesloten verharding van de bodem; het graven van sloten, het aanleggen van drainage, voorwerpen de grond indrijven of het verrichten van heiwerkzaamheden; het verrichten van graaf- en grondwerkzaamheden, dieper dan 0,30 m;
- f. het vellen of rooien van houtgewas;
- g. de aanleg van een evenemententerrein;
- h. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen en bomen;
- i. het aanleggen van wegen of paden;
- j. het (permanent) opslaan van goederen.

### 15.7.2. Normaal onderhoud.

Het onder 15.7.1 vervatte verbod geldt niet voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde of werkzaamheden:

- a. die op het tijdstip waarop het plan rechtskracht verkrijgt in uitvoering zijn;
- b. die het normale onderhoud en beheer van de leiding betreffen.



### **15.7.3. Toelaatbaarheid.**

Werken of werkzaamheden als bedoeld onder 15.7.1 zijn slechts toelaatbaar, indien hierdoor, dan wel door daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen geen onevenredige aantasting van de belangen van de leidingen en/of energievoorzieningen ontstaan of kan ontstaan.

### **15.7.4. Advisering.**

Alvorens te beslissen omtrent een vergunning als bedoeld onder 15.7.1 vragen burgemeester en wethouders het advies van de betrokken leidingbeheerder of diens opvolger.

~~Het verlenen van de vergunning als bedoeld onder 15.7.1 in afwijking van het van het advies van de betrokken leidingbeheerder of diensopvolger vindt uitsluitend plaats indien vooraf een verklaring van geen bezwaar van gedeputeerde staten is ontvangen dat zij geen bezwaar hebben tegen het verlenen van de vergunning.~~





**Artikel 16. (Overig)**

Niet van toepassing voor dit bestemmingsplan.



**Artikel 17. Afstand bebouwing tot verkeersinfrastructuur**

**17.1. Verbodsbepaling.**

Het is verboden nieuwe bebouwing te situeren binnen een afstand:

- a. van 20 meter uit spoorwegen. Deze afstand wordt gemeten uit de buitenste spoorstaaf;
- b. van 20 meter uit de Zuid-Willemsvaart, met uitzondering van vaarweg gebonden bouwwerken. Deze afstand wordt gemeten vanuit de oeverlijn van de betreffende vaarweg. In geval van een wijkende en/of onregelmatige oever geldt de afstand vanuit de theoretische of doorgaande oeverlijn.

**17.2. Ontheffing Vrijstelling.**

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing vrijstelling verlenen van het bepaalde in:

- a. artikel 17.1 onder a teneinde de afstand van bebouwing tot spoorwegen te verkleinen. Hiertoe dient de spoorwegbeheerder te worden gehoord;
- b. artikel 17.1 onder b teneinde de afstand van bebouwing tot de Zuid-Willemsvaart te verkleinen. Hiertoe dient de beheerder van de Zuid-Willemsvaart toestemming te verlenen.

**17.3. Wet geluidhinder.**

**17.3.1. Verkeerslawaaï.**

Bij het nieuw oprichten van geluidsgevoelige objecten als bedoeld in het Besluit geluidhinder dient voldaan te worden aan de wettelijke voorkeursgrenswaarde als bedoeld in de Wet geluidhinder, tenzij de raad gelijktijdig met de vaststelling van dit bestemmingsplan hogere grenswaarden heeft vastgesteld welke als maximaal toelaatbaar gelden.



### **17.3.2. Railverkeerslawaai.**

Bij het nieuw oprichten van geluidsgevoelige objecten als bedoeld in het Besluit geluidhinder dient voldaan te worden aan de aan de wettelijke voorkeursgrenswaarde als bedoeld in de Wet geluidhinder, tenzij de raad gelijktijdig met de vaststelling van dit bestemmingsplan hogere grenswaarden heeft vastgesteld welke als maximaal toelaatbaar gelden.

### **17.3.3. Industrielawaai.**

Bij het nieuw oprichten van geluidsgevoelige objecten als bedoeld in het Besluit geluidhinder, dient voldaan te worden aan de aan de wettelijke voorkeursgrenswaarde als bedoeld in de Wet geluidhinder, tenzij de raad gelijktijdig met de vaststelling van dit bestemmingsplan hogere grenswaarden heeft vastgesteld welke als maximaal toelaatbaar gelden.



## **Artikel 18. Algemene gebruiks- en bebouwingsbepaling**

### **18.1. Verbodsbepaling.**

**18.1.1.** Het is verboden de in dit plan begrepen gronden en de daarop voorkomende bouwwerken te gebruiken of te laten gebruiken voor een doel of op een wijze strijdig met het in dit plan bepaalde.

**18.1.2.** Het is verboden op de in het plan begrepen gronden enig bouwwerk te bouwen, waarbij de op de plankaart aangegeven bouwgrens c.q. bijbouwgrens wordt overschreden, behoudens overschrijdingen, die volgens deze voorschriften zijn toegestaan.

### **18.2. Vrijstelling.**

Burgemeester en wethouders verlenen vrijstelling van het bepaalde in 18.1.1, indien strikte toepassing zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, welke beperking niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.



## Artikel 19.

### Algemene **ontheffingsregels** **vrijstellingsbevoegdheid**

#### 19.1. **Ontheffing .Vrijstelling**

Indien niet op grond van een andere bepaling van deze voorschriften **ontheffing vrijstelling** kan worden verleend, zijn burgemeester en wethouders bevoegd **ontheffing vrijstelling** te verlenen van de desbetreffende bepalingen van het plan voor:

- a. het afwijken van de voorgeschreven maten ten aanzien van dakhellingen, inhoudsbepalingen, goothoogten, bebouwingshoogten, bouwperceels-grensafstanden, bebouwde oppervlakten en hoogte 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 of aanlegvergunningen) 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 blijvende 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 meter hebben en mits de andere bouwwerken geen grotere bebouwingshoogte hebben dan 5 meter, met uitzondering van antennes, lichtmasten, ontluuchtingspijpen 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 m;
- e. voor het oprichten van vrijstaande antenne-opstelpunten, mits:
  1. deze masten niet hoger zijn dan 40 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.

#### **19.2.Toetsing.**

De in het vorige lid genoemde **ontheffingen** **vrijstellingen** mogen slechts worden verleend indien hierdoor geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken.

#### **Artikel 20. Wijzigingsbevoegdheden in verband met meer dan één bestemming**

Niet van toepassing voor dit bestemmingsplan.



## **Artikel 21. Procedurevoorschriften**

### **21.1. Vrijstelling Ontheffing en nadere eisen.**

Bij de voorbereiding van besluitvorming in het kader van de toepassing van vrijstelling ontheffingsbevoegdheden en bevoegdheden tot het stellen van nadere eisen overeenkomstig de bepalingen van dit plan, moeten de bepalingen van afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht in acht worden genomen.

### **21.2. Aanlegvergunning.**

Bij de voorbereiding van besluitvorming in het kader van de toepassing van aanlegvergunningen overeenkomstig de bepalingen van dit plan, moet de volgende procedure in acht worden genomen:

- a. het ontwerpbesluit ligt gedurende 2 weken in het gemeentelijke informatiecentrum ter inzage;
- b. burgemeester en wethouders maken de tervisielegging van het ontwerpbesluit tevoren in één of meer dag-, nieuws of huis-aan-huisbladen of op een andere geschikte wijze bekend;
- c. de bekendmaking houdt mededeling in van de bevoegdheid van belanghebbenden om schriftelijk of mondeling zienswijzen over het ontwerpbesluit bij het college naar voren te brengen gedurende de termijn van terinzagelegging.



## Artikel 22. Overgangsbepalingen

### 22.1. Bouwen.

~~Een bouwwerk, dat op het tijdstip van tervisielegging van het ontwerp van het plan bestond of in uitvoering was, dan wel is of kan worden gebouwd krachtens een vóór dat tijdstip aangevraagde bouwvergunning ingevolge artikel 40 van de Woningwet of krachtens een vóór dat tijdstip gedane melding ingevolge het vervallen artikel 42 van de Woningwet en dat in enigerlei opzicht van het plan afwijkt, mag behoudens onteigening en mits de bestaande afwijkingen naar de aard niet worden vergroot:~~

~~a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd, mits dit geen algehele vernieuwing of verandering van het in de aanhef bedoelde bouwwerk tot gevolg heeft;~~

~~b. uitsluitend indien het bouwwerk door een calamiteit is teniet gegaan, geheel worden vernieuwd, mits de aanvraag tot bouwvergunning is ingediend binnen 2 jaar nadat het bouwwerk is teniet gegaan;~~

~~c. eenmalig met ten hoogste 10% van de inhoud van het in de aanhef bedoelde bouwwerk worden uitgebreid, behoudens indien binnen de periode van 10 jaar voorafgaand aan dit plan uitbreiding tot 10% meer reeds heeft plaatsgevonden, met inachtneming van de grenzen, welke ten aanzien van het bouwen ter plaatse bij het plan behalve in dit artikellid zijn bepaald.~~

~~Bovengenoemd overgangsrecht geldt echter niet voor bebouwing die weliswaar bestond op het tijdstip van tervisielegging van het ontwerpplan, maar gebouwd is in strijd met het toen geldende bestemmingsplan daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan of die is illegaal gebouwd zonder of in afwijking van een verleende bouwvergunning.~~

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, 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 ontheffing verlenen 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.

## 22.2. Gebruik.

- a. ~~Het gebruik van gronden anders dan voor bebouwing, alsmede het gebruik van zich op die gronden bevindende bouwwerken, dat in strijd is met het in dit plan bepaalde en dat bestaat op het tijdstip, waarop het plan van kracht wordt, mag worden voortgezet. Dit geldt echter niet indien het betreft een gebruik dat strijdig met de in het vorige bestemmingsplan aangewezen bestemming was en welk strijdig gebruik een aanvang heeft genomen, nadat dit vorige bestemmingsplan rechtskracht heeft verkregen.~~
- b. ~~Wijziging van met het plan strijdig gebruik van gronden en/of opstallen is verboden, tenzij door die wijziging de strijdigheid met het plan naar de aard en omvang niet wordt vergroot.~~

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 23. Strafbaarheidsstelling**

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

- a. artikel 4 onder 4.7.1;
- b. artikel 6 onder 6.7.1;
- c. artikel 8 onder 8.7.1;
- d. artikel 9 onder 9.7.1;
- e. artikel 10 onder 10.7.1;
- f. artikel 13 onder 13.7.1;
- g. artikel 15 onder 15.7.1;
- h. artikel 17 onder 17.1;
- i. artikel 18 onder 18.1;
- j. artikel 22 onder 22.2, sub b, aangemerkt als een strafbaar feit



**Artikel 24.                    Titel**

Deze voorschriften (met bijlagen) kunnen worden aangehaald als de voorschriften van het bestemmingsplan "Weert-Noord, Graswinkel en 1<sup>e</sup> part. herz. bedrijventerreinen Oost en West" van de gemeente Weert.

Behoort bij het besluit van de raad van de gemeente Weert van 10 december 2009 tot vaststelling van het bestemmingplan "Weert Noord, Graswinkel en 1<sup>e</sup> part. herz. bedrijventerreinen Oost en West" in de gemeente Weert.

Mij bekend,  
de raadsgriffier der gemeente Weert

- *bijlage 1: Bedrijvenlijst;*
- *bijlage 2: Molenbotoop;*
- *bijlage 3a: Inventarisatie stads- en dorpsgezicht, gebied III kanaal tussen Stadsbrug en Biesterbrug (Verliefdenlaantje);*
- *bijlage 3b: Inventarisatie stads- en dorpsgezicht, gebied VII Hushoven*



**Bijlage 1 bij de voorschriften Weert Noord, Graswinkel en  
1<sup>e</sup> part. herz. bedrijventerreinen Oost en West**

**Bedrijvenlijst**





2442	2	- verbandmiddelenfabrieken	10	10	30	10	30	2	2 G	1		
30	-											
30	-	VERVAARDIGING VAN KANTOORMACHINES EN COMPUTERS										
30	A	Kantoomachines- en computerfabrieken	30	10	30	10	30	2	1 G	1		
31	-											
31	-	VERVAARDIGING VAN OVER. ELEKTR. MACHINES, APPARATEN EN BENODIGDH.										
316		Elektrotechnische industrie n.e.g.	30	10	30	10	30	2	1 G	1		
33	-											
33	-	VERVAARDIGING VAN MEDISCHE EN OPTISCHE APPARATEN EN INSTRUMENTEN										
33	A	Fabrieken voor medische en optische apparaten en instrumenten e.d.	30	0	30	0	30	2	1 G	1		
36	-											
36	-	VERVAARDIGING VAN MEUBELS EN OVERIGE GOEDEREN N.E.G.										
362		Fabricage van munten, sieraden e.d.	30	10	10	10	30	2	1 G	1	B	
363		Muziekinstrumentenfabrieken	30	10	30	10	30	2	2 G	2		
3661.1		Sociale werkvoorziening	0	30	30	0	30	2	1 P	1		
45	-											
45	-	BOUWNIJVERHEID										
45	3	- aannemersbedrijven met werkplaats: b.o.< 1000 m²	0	10	30	10	30	2	1 G	1	B	
50	-											
50	-	HANDEL/REPARATIE VAN AUTO'S, MOTORFIETSEN; BENZINESERVICESTATIONS										
501, 502, 504		Handel in auto's en motorfietsen, reparatie- en servicebedrijven	10	0	30	10	30	2	2 P	1	B	
5020.4	B	Autobeklederijen	0	0	10	10	10	1	1 G	1		
5020.5		Autowasserijen	10	0	30	0	30	2	3 P	1		
503, 504		Handel in auto- en motorfietsonderdelen en -accessoires	0	0	30	10	30	2	1 P	1		
505	0	Benzineservisestations:										
505	3	- zonder LPG	30	0	30	10	30	2	3 P	1	B	
51	-											
51	-	GROOTHANDEL EN HANDELSBEMIDDELING										
511		Handelsbemiddeling (kantoren)	0	0	10	0	10	1	1 P	1		
5122		Grth in bloemen en planten	10	10	30	0	30	2	2 G	1		
5134		Grth in dranken	0	0	30	0	30	2	2 G	1		
5135		Grth in tabaksprodukten	10	0	30	0	30	2	2 G	1		
5136		Grth in suiker, chocolade en suikerwerk	10	10	30	0	30	2	2 G	1		
5137		Grth in koffie, thee, cacao en specerijen	30	10	30	0	30	2	2 G	1		
5138, 5139		Grth in overige voedings- en genotmiddelen	10	10	30	10	30	2	2 G	1		





70	A	Verhuur van en handel in onroerend goed	0	0	10	0	10	1	1 P	1		
71	-											
71	-	VERHUUR VAN TRANSPORTMIDDELEN, MACHINES, ANDERE ROERENDE GOEDEREN										
711		Personenautoverhuurbedrijven	10	0	30	10	30	2	2 P	1		
714		Verhuurbedrijven voor roerende goederen n.e.g.	10	10	30	10	30 D	2	2 G	2		
72	-											
72	-	COMPUTERSERVICE- EN INFORMATIETECHNOLOGIE										
72	A	Computerservice- en informatietechnologie-bureau's e.d.	0	0	10	0	10	1	1 P	1		
72	B	Switchhouses	0	0	30 C	0	30	2	1 P	1		
73	-											
73	-	SPEUR- EN ONTWIKKELINGSWERK										
731		Natuurwetenschappelijk speur- en ontwikkelingswerk	30	10	30	30 R	30	2	1 P	1		
732		Maatschappij- en geesteswetenschappelijk onderzoek	0	0	10	0	10	1	1 P	1		
74	-											
74	-	OVERIGE ZAKELIJKE DIENSTVERLENING										
74	A	Overige zakelijke dienstverlening: kantoren	0	0	10	0	10 D	1	2 P	1		
7481.3		Foto- en filmontwikkelcentrales	10	0	30 C	10	30	2	2 G	1	B	
7484.4		Veilingen voor huisraad, kunst e.d.	0	0	10	0	10	1	2 P	1		
91	-											
91	-	DIVERSE ORGANISATIES										
9111		Bedrijfs- en werknemersorganisaties (kantoren)	0	0	10	0	10	1	1 P	1		
93	-											
93	-	OVERIGE DIENSTVERLENING										
9301.2		Chemische wasserijen en ververijen	30	0	30	30 R	30	2	2 G	1	B	L
9301.3	A	Wasverzendinrichtingen	0	0	30	0	30	2	1 G	1		
9301.3	B	Wasserettes, wassalons	0	0	10	0	10	1	1 P	1		
9305	B	Persoonlijke dienstverlening n.e.g.	0	0	10 C	0	10 D	1	1 P	1		

## Bijlage 2 bij voorschriften Weert-Noord, Graswinkel en 1<sup>e</sup> part. herz. bedrijventerreinen Oost en West

### Molenbiotoop

In het plangebied liggen een tweetal molens (beide rijksmonumenten). Deze molens dienen vanuit historisch perspectief beschermd te worden. Bij deze bescherming behoort ook het garanderen van een bepaalde hoeveelheid windvang voor deze molens, zodat de wieken kunnen blijven draaien. De molens in het plangebied zijn:

1. Wilhelmus Hubertus molen aan de Hushoverweg
2. Sint Oda molen aan de Suffolkweg

Voor de exacte bepaling van de maximale bouwhoogten is de in het boekwerk 'De Hollandsche Molen' van gelijknamige vereniging opgenomen formule gehanteerd, met inachtneming van bovenstaande. Aan de hand van enkele variabelen, waaronder de afstand tot de molen, kan middels deze formule berekend worden wat de maximale bouwhoogten/hogte van bomen op een locatie binnen de molenbiotoop zijn. De molenbiotoop geldt, volgens voornoemd boekwerk, voor een gebied met een straal van 500 meter rond de molen, omdat daarbuiten de invloeden van bebouwing op de windvang van de molen minimaal zijn. Extreem hoge bebouwing direct buiten deze invloedscirkel van 500 meter kan toch voor extra hinder in de windvang zorgen, maar wordt hier verder buiten beschouwing gelaten, aangezien de effecten hiervan gering zijn en aangezien dergelijke bouwhoogten/hogten van bomen in onderhavig plan niet voorkomen.

De formule die gebruikt wordt voor de bepaling van de maximale bouwhoogte luidt als volgt:

$H(\max) = (x/n) + c \cdot z + \text{NAP}(\text{maaiveld molen})$ , met dien verstande dat binnen een afstand van 50 meter van de molen niet mag worden bebouwd.

Waarbij geldt dat:

H(max):	maximale hoogte bebouwing tov NAP (nok, dak, groen, etc.)
x:	afstand tot hart molen
n:	invloedsfactor terreingesteldheid (waarden: zie tabel 1 hieronder)
c:	constante voor windbeperking (waarden: zie tabel 1 hieronder)
z:	askophoogte t.o.v. maaiveld molen
NAP(maaiveld molen):	hoogte maaiveld molen tov NAP

De coëfficiënten voor de terreingesteldheid en terreingesteldheid worden bepaald door de waarden in de volgende tabel:

percentage windreductie	5%
coëfficiënt c	0,2
coëfficiënt n	50

Voor de molens in het plangebied gelden verder de volgende waarden:

1. Wilhelmus Hubertus molen

2. Sint Oda molen

z:	51,51
NAP(maaiveld molen):	33,82

z:	50,53
NAP(maaiveld molen):	34,74

Als alle waarden ingevuld worden volgt hieruit de volgende formule voor de maximale bebouwingshoogte-bepaling:

### 1. Wilhelmus Hubertus molen

Binnen de molenbiotoop geldt ten aanzien van maximale bouwhoogten t.o.v. NAP de volgende formule:

$$H(\max) = (x/50) + 0,2 * 17,69 + 33,82 \quad \text{oftewel} \quad H(\max) = (x/50) + 37,36$$

Bij een afstand van 100 meter van deze molen zou dus tot 39,36 meter boven NAP (ca. 5,54 m boven maaiveld) gebouwd mogen worden en op 250 meter van deze molen tot 42,36 meter boven NAP (ca. 8,54 m boven maaiveld).

### 2. Sint Oda molen

Binnen de molenbiotoop geldt ten aanzien van maximale bouwhoogten t.o.v. NAP de volgende formule:

$$H(\max) = (x/50) + 0,2 * 15,79 + 34,74 \quad \text{oftewel} \quad H(\max) = (x/50) + 37,90$$

Bij een afstand van 100 meter van deze molen zou dus tot 39,90 meter boven NAP (ca. 5,16 m boven maaiveld) gebouwd mogen worden en op 250 meter van deze molen tot 42,90 meter boven NAP (ca. 8,16 m boven maaiveld).

## Bijlage 3a bij voorschriften bestemmingsplan Weert-Noord en Graswinkel

### Inventarisatieformulier Stads- en dorpsgezichten Gebied III – Kanaal tussen Stadsbrug en Biesterbrug (Verliefdenlaantje)

Omvang gebied	Zuid-Willemsvaart tussen Stadsbrug en Biesterbrug, Minderbroederslaan, Noordkade (zoals op kaart aangegeven)
Plaats	Weert
Datum opname	juni 2007

#### Redengevende omschrijving op gebieds-/ structuurniveau

1. Beschrijving van de ontstaansgeschiedenis, de rol in en het belang voor de geschiedenis van Weert, de mate van representatie van de Weerter historie/ groei/ ontwikkeling, weerslag van de (agrarische) functie, tijdbeeld/bouwstijl, de relatie tot de context en de informatiewaarde;

Tussen 1823 en 1826 is in opdracht van koning Willem I het kanaal (de Zuid-Willemsvaart) voltooid, als verbindingkanaal tussen Maastricht en Den Bosch. Deze kaarsrechte waterweg doorsnijdt allerlei oudere structuren, onder andere de verbinding Biest - Laarderweg en Beekpoort - Oude Hushoverweg. Ook vormde het een barrière tussen noord- en zuidzijde. Aan de andere kant bracht het kanaal en de daarmee gepaard gaande transportmogelijkheden economische groei in Weert. Er ontstond bedrijvigheid langs de kades, zoals het voormalige Landbouwbelang, de Wertha Bierbrouwerij en de Meelfabriek. Ook ontstond woonbebouwing langs het kanaal. Het geeft hiermee een goed tijdsbeeld van de groei van Weert in de 19<sup>e</sup> en 20<sup>e</sup> eeuw.

2. Beschrijving van de identiteit, karakteristiek, situering, belevingswaarde, ruimtelijke kwaliteit en waardering van elementen;

In dit gebied is het beeld gevarieerd, maar merendeels in tact gebleven. Karakteristiek hierbij zijn de bebouwing uit begin 20<sup>e</sup> eeuw, waaronder arbeiderswoningen, aan de Noordkade en de bebouwing uit dezelfde tijd aan de Minderbroederslaan, die voornamer is. Beide zijn representanten van de economische groei en de industrialisatie van Weert in de 19<sup>e</sup> en 20<sup>e</sup> eeuw. Het kanaal zelf vormt de ruggengraat van het samenhangende historische ensemble met de sterke laanbeplanting van lindes en kastanjes en de verhoogde aanleg van het onverharde Verliefdenlaantje.

3. Signalering van bijzondere objecten, beeldbepalende en beeldondersteunende panden, structuren, zichtlijnen, stratenpatroon, rooilijn, inrichting openbaar gebied en groenstructuren;
  - o De Zuid-Willemsvaart (1823 – 1826) is de ruggengraat van dit gebied.
  - o De onverharde, verhoogde aanleg van het Verliefdenlaantje is uniek voor Weert.
  - o De zichtlijnen langs het kanaal, vooral op de bruggen, zijn waardevol.
  - o De rooilijn van de bebouwing aan weerszijden van het kanaal ligt daar parallel aan.
  - o Het stratenpatroon wordt in dit gebied gedictieerd door het verloop van het kanaal.
  - o Het contrast tussen de kleinere arbeiderswoningen aan de Noordkade en de grotere woningen voor de meer welgestelden aan de Minderbroederslaan is illustratief voor het verschil in standen in 19<sup>e</sup> en 20<sup>e</sup> eeuw.
  - o Niet goed zichtbaar, maar van nationaal belang, zijn de rijksbeschermden kazematten aan de Noordkade, onderdeel van de Peel-Raamstelling.
  - o De typische, begin 20<sup>e</sup> eeuwse bebouwing aan de Minderbroederslaan is zeer waardevol en geeft een goed tijdsbeeld.
  - o De laanbeplanting van lindes en kastanjes.
4. Waardering van de gaafheid en uniciteit, maar tevens het signaleren van eventuele beeldverstorende elementen.
  - o Het totaalbeeld van het kanaal met aanliggende bebouwing en groenstructuur is bijzonder gaaf. Op detailniveau moet opgemerkt worden dat zowel aan de Noordkade als aan de Minderbroederslaan ook recent nog nieuwbouw is gepleegd. Dit doet echter geen afbreuk aan het gegroeide, gevarieerde beeld. Integendeel, het bewijst dat de ontwikkelingen door aan, zonder het historische beeld te schaden. De nieuwbouw aan de Minderbroederslaan is qua karakter goed ingepast in de historische omgeving.
  - o De nieuwbouw van La Corona en De Hameij grenst aan het gebied en is van een totaal andere schaalorde. De lineaire structuur van kanaal en groen is sterk genoeg om dit te kunnen verdragen.

5. Foto's



Verliefdenlaantje gezien vanaf Biesterbrug



Niveaunderschil tussen pad en straat



Noordkade vanaf Stadsbrug



Noordkade vanaf Verliefdenlaantje



Zuid-Willemsvaart vanaf de Stadsbrug



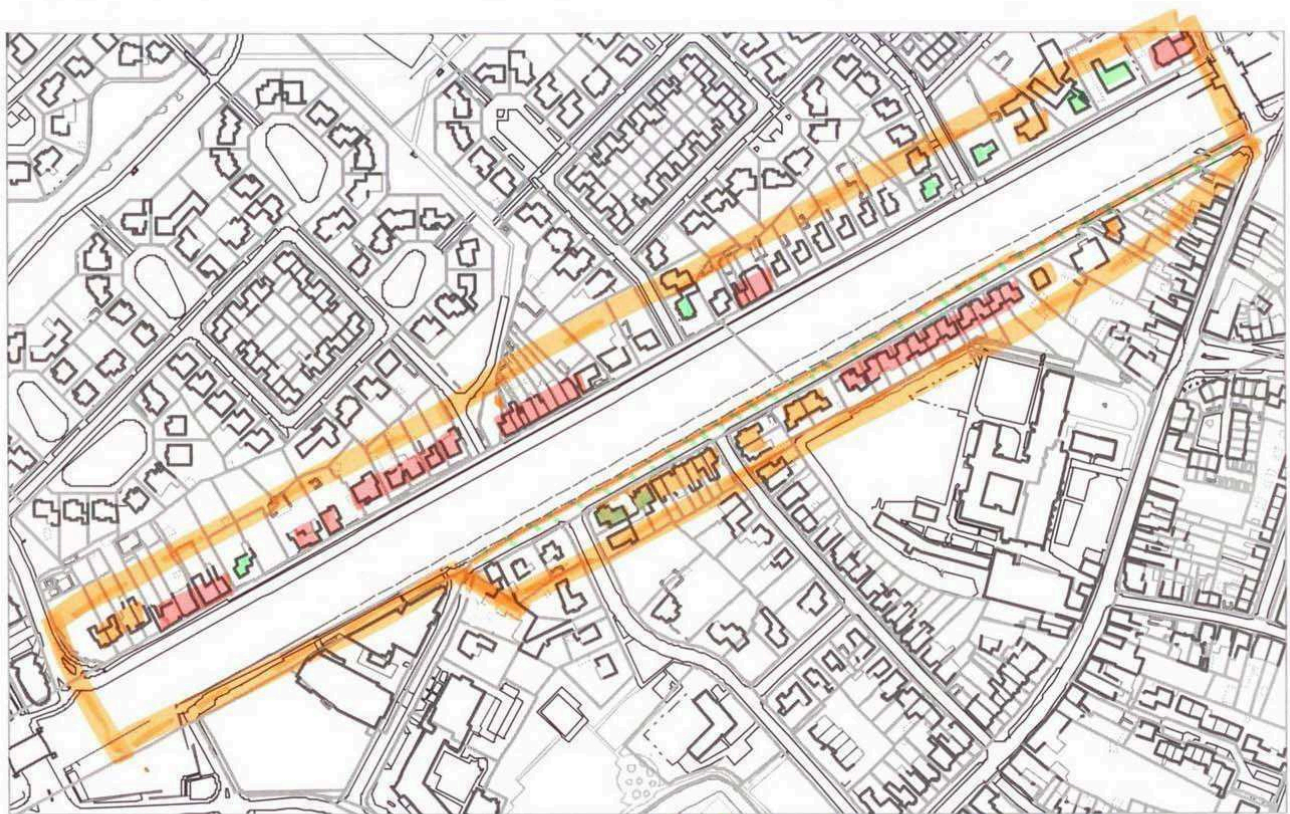
Zuidzijde Zuid-Willemsvaart



Minderbroederlaan



Hoek Observantenstraat - Minderbroederslaan



SDG 1a Verkefanklaartje

> III

man Abp

staand

ondersteunend

renhaal

## 6. Begrenzing (conceptkaart)

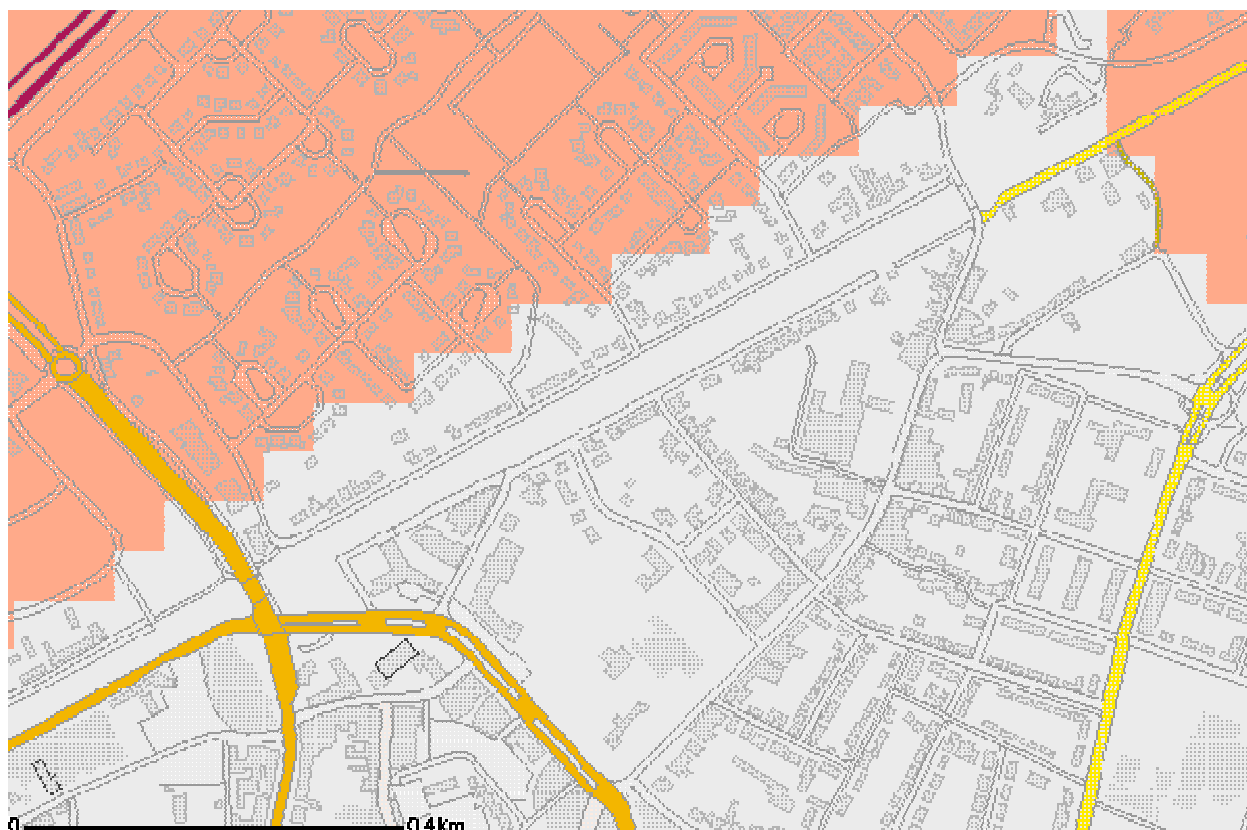
## 7. In het gebied aanwezige beschermde monumenten

Categorie	Adres
Rijks	Noordkade bij 16, 17 en 28 > 24 (kazematten Peel-Raamstelling)
Provinciaal (deze categorie is formeel vervallen)	-
Gemeentelijk	-

## 8. Externe rapporten

- o Geen.

## 9. Indicatie archeologische verwachtingswaarde



- hoge trefkans
- middelhoge trefkans
- lage trefkans
- zeer lage trefkans
- niet gekarteerd
- binnenwater
- water hoge trefkans
- water middelhoge trefkans
- water lage trefkans



## 10. Waardering

Waardering + tot +++++	Criteria
	<b>A. Sociale en cultuurhistorische waarde</b>
+++	1. het object/terrein is verbonden met de geschiedkundige herinneringen in de ruimste zin des woords;
+++++	2. het object/terrein vertegenwoordigt een fase in de ontwikkeling van stad, streek of dorp;
+++	3. het object/terrein vertegenwoordigt een aspect van de sociale of economische geschiedenis.
	<b>B. Informatiewaarde</b>
+++	Mate waarin het object/terrein door de aanwezigheid in de omgeving alleen al aanschouwelijk onderwijs geeft en de passant informatie over het verleden ontvangt.
	<b>C. Architectonische en kunsthistorische waarde</b>
+++	1. het object/terrein is een goed voorbeeld van een stijl of bouwtrant of van het werk van een architect, is gaaf van stijl en detaillering terwijl eventuele latere wijzigingen het architectonische beeld niet storen;
+++	2. het object/terrein vertegenwoordigt vanuit architectonisch historisch oogpunt gezien een bouwstijl die kenmerkend is voor een bepaalde periode en geeft afzonderlijk of samen met andere de historische stedenbouwkundige ontwikkeling aan;
+	3. het object/terrein vertegenwoordigt een onvervangbare bouwstijl, techniek of bouwtype.
	<b>D. Planologische en landschappelijke waarde</b>
+++	1. het object/terrein heeft een nauwe relatie met de geomorfologie en de landschappelijke omgeving;
+	2. het object/terrein is gelegen in een gebied met oorspronkelijke perceelstructuren en patronen van wegen en waterlopen;
+++++	3. het object/terrein vormt met bijgebouwen, kleinere artefacten en erfbeplanting een karakteristiek geheel;
+++++	4. het object/terrein is karakteristiek voor stad, streek of dorp.
	<b>E. Unieke waarde</b>
+++++	Het is van belang of een object een unieke waarde heeft of dat er meerdere (soortgelijke) objecten in de omgeving van het object staan. Als een object niet in verband kan worden gebracht met andere objecten (zoals in D. Situering), kan het betekenen dat het een unicum is in zijn soort en juist daarom zeer waardevol.
	<b>F. Gaafheid</b>
++++	Vrijwel elk object is aangepast sinds het gebouwd is. Sommige aanpassingen en veranderingen passen echter niet in de stijl van het object en zijn storend voor het aanzien ervan. Het omgekeerde is overigens ook mogelijk: een wijziging kan de waarde van een object verhogen.
	<b>G. Bouwkundige staat</b>
++++	De bouwkundige staat van een object speelt een rol bij de beoordeling of een object in aanmerking komt voor een gemeentelijke monumentenlijst. Daarbij dient wel een onderscheid te worden gemaakt tussen achterstallig onderhoud en de fundamentele staat waarin een object verkeert. Uitgangspunt is dat een restauratie mogelijk met zijn. Tevens kan ook gedacht worden aan bescherming indien de ruïne als zodanig voldoende waarde bezit om als gemeentelijk monument te beschermen.
	<b>H. Ouderdom</b>
++	De ouderdom van een object speelt een mindere rol bij de beoordeling van een object. De gemeente Weert hanteert hiervoor in principe de minimale leeftijd van 50 jaar, in speciale gevallen zou hiervan afgeweken kunnen worden.

## Bijlage 3b bestemmingsplan Weert-Noord en Graswinkel

### Inventarisatie Stads- en dorpsgezichten Gebied VII – Hushoven

Omvang gebied	Hushoverweg, Daemenstraat, Sint Donatuskapelstraat, Maasenweg (zoals op kaart aangegeven)
Plaats	Weert
Datum opname	maart 2006

#### Redengevende omschrijving op gebieds-/ structuurniveau

1. Beschrijving van de ontstaansgeschiedenis, de rol in en het belang voor de geschiedenis van Weert, de mate van representatie van de Weerder historie/ groei/ ontwikkeling, weerslag van de (agrarische) functie, tijdbeeld/bouwstijl, de relatie tot de context en de informatiewaarde;

Hushoven betreft een zeer oud gebied, met archeologische vondsten vanaf de prehistorie. De vorm van de enigszins bolle kransakkers stamt uit de 9<sup>e</sup> eeuw en is vrij uniek. Het agrarische gebruik van dit gebied is leidend en het groene karakter is waardevol. Op de kaart van Jacob van Deventer van circa 1565 is zowel de wegenstructuur als de vrij dichte bebouwing zichtbaar, langs de Oude Hushoverweg die doorliep in de Boshoverweg, langs de Maasenweg en de St. Donatuskapelstraat. Deze oude wegenstructuur is inclusief driesen (driehoekige dorpspleinen) zeer waardevol, zelfs al wordt deze doorsneden door de Ringbaan Noord. De weide die juist ten zuiden van de Ringbaan bij de entree van Weert ligt kenmerkt het agrarische verleden evident. Deze weide dient daarom te worden behouden en betrokken bij het te beschermen dorpsgezicht.

2. Beschrijving van de identiteit, karakteristiek, situering, belevingswaarde, ruimtelijke kwaliteit en waardering van elementen;

Voorts zijn vooral waardevol de ensembles langs de Oude Hushoverweg (vanaf de Wilhelmus-Hubertusmolen tot en met het gemeentelijke monument op nummer 79), met de aftakkingen St. Donatuskapelstraat en Maasenweg. Deze gebieden vormen de meest gaaf gebleven herinnering aan het agrarische verleden van Laarderveld.

Binnen het gebied zijn nog enkele bijzondere gebouwde elementen te noemen zoals de Donatuskapel (1868) en de Wilhelmus-Hubertusmolen (1904). Daarnaast zijn er ook andere karakteristieke elementen zoals restanten van een poel, resten van een waterlossing, hagen en boomstructuren.

Uit een geheel andere tijdsperiode stammen de in 2003 aangewezen rijksmonumenten, namelijk 3 kazematten van de Peel-Raamstelling (1934-1939). Deze liggen in het zicht van de Ringbaan Noord in het Laarderveld, achter de bebouwing van de Maasenweg. Het betreft verdedigingswerken uit de 2<sup>e</sup> linie achter het kanaal. De status van rijksmonument geeft het nationale belang weer. Ondanks dat ze verder weinig relatie hebben met de wordingsgeschiedenis van Hushoven, zijn ze van evident belang.

3. Signalering van bijzondere objecten, beeldbepalende en beeldondersteunende panden, structuren, zichtlijnen, stratenpatroon, rooilijn, inrichting openbaar gebied en groenstructuren;
  - o De monumenten zijn opgenomen onder 7 en in het rapport van het Monumentenhuis.
  - o Het meanderende wegenverloop en het agrarisch karakter zijn bijzonder en karakteristiek.
  - o De kransakkerstructuur in dit gebied is uniek bewaard gebleven en dient te worden beschermd.
  - o Het wegprofiel van met name de Hushoverweg is eenvoudig en dient zo te worden behouden.
  - o De weide aan de zuidzijde van de Ringbaan Noord hoort onlosmakelijk bij de Hushoverweg en het agrarische karakter van Weert, ondanks doorsnijding door die Ringbaan. Deze weide met het groene karakter en poel bij de entree van Weert dient te worden beschermd met de aanliggende gevelwand.
4. Waardering van de gaafheid en uniciteit, maar tevens het signaleren van eventuele beeldverstorende elementen.
  - o Het stratenpatroon is gaaf en beschermingswaardig.
  - o Geen verstorende elementen, met uitzondering van de Ringbaan die de Hushoverweg doorsnijdt.

5. Foto's



Hushoverweg t.h.v. nr 32 met molen



Hushoverweg ten zuiden van de Ringbaan



Zichtlijn op de Wilhelmus-Hubertusmolen



Groene karakter weide ten zuiden van Ringbaan



Poel nabij rotonde Ringbaan



Hoek Hushoverweg – Molenakkerdreef



Hushoverweg 88 met leilinden



Hoek Hushoverweg 90



St. Donatuskapel



Doorzicht vanaf St. Donatuskapel naar het oosten



Hushoverweg t.h.v. 88 naar het noorden



Hushoverweg t.h.v. 77 en 77b



St. Donatuskerkstraat 15



Gemeentelijk monument Maasenweg 6

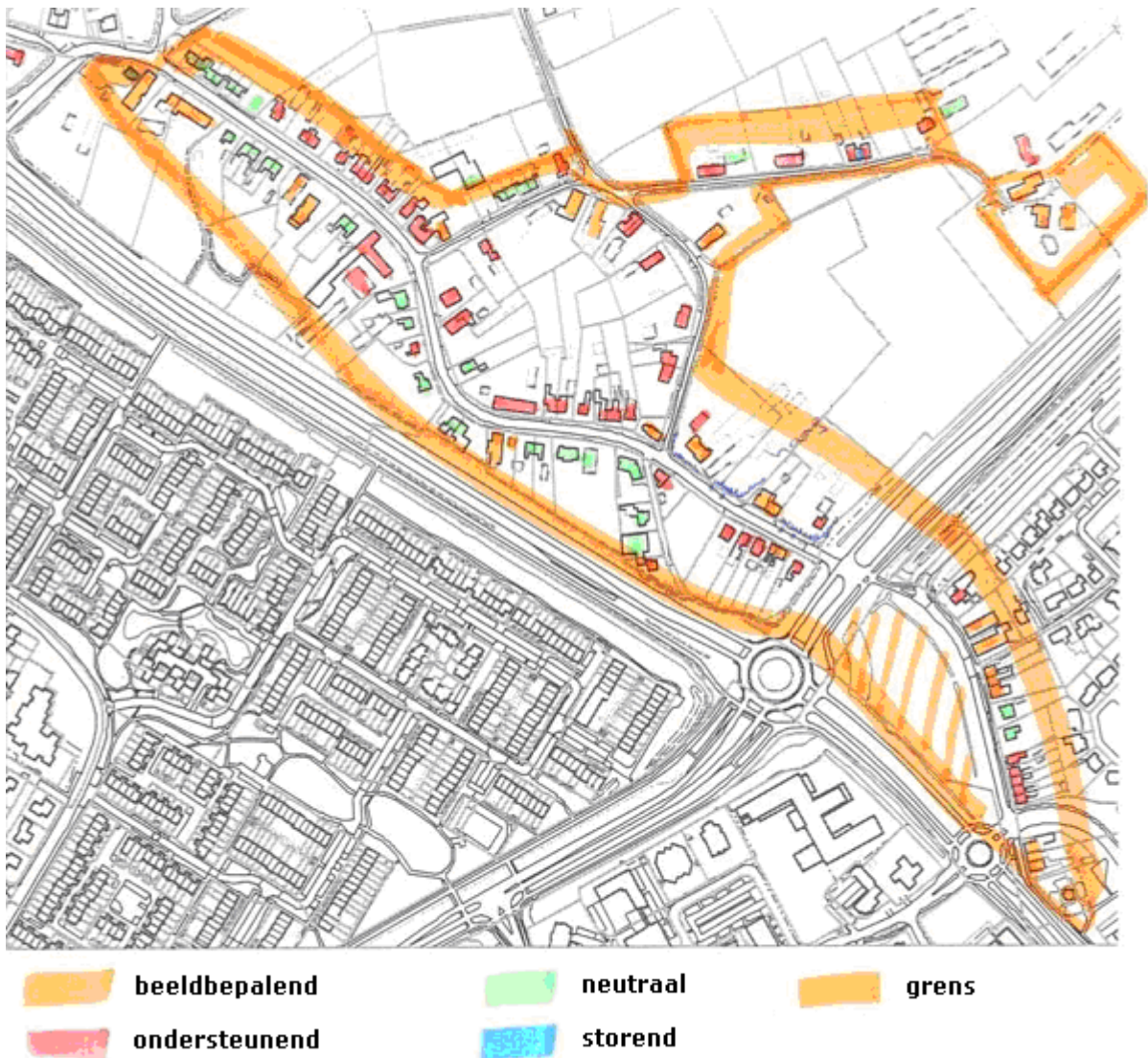


Open binnengebied aan Maasenweg met in het oog springende dakkapel op nummer 27



Nieuwbouw aan Hushoverweg 118c in afwijkende kleur

## 6. Begrenzing



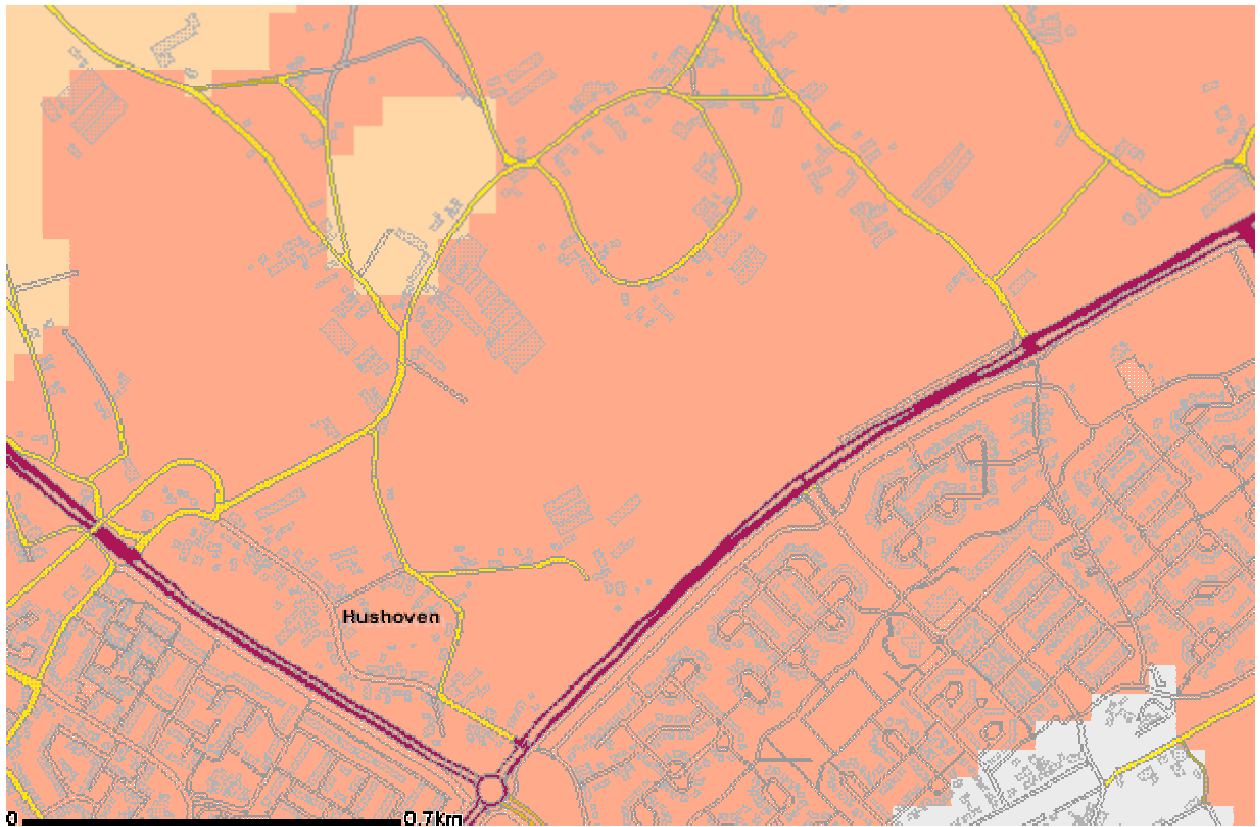
## 7. In het gebied aanwezige beschermde monumenten

Categorie	Adres
Rijks	Kazematten K6, K7, K8 bij Maasenweg Hushoverweg 30 (Wilhelmus Hubertusmolen) St. Donatuskapelstraat 1 (St. Donatuskapel)
Provinciaal (formeel vervallen)	St. Donatuskapelstraat 1 (St. Donatuskapel)
Gemeentelijk	Hushoverweg 77b (boerderij) Maasenweg 6 (boerderij en schuur)

## 8. Externe rapporten

- o De Buitenie Laarveld te Weert, cultuurhistorisch onderzoek met waardenstelling, Monumentenhuis Roermond, 2000

## 9. Indicatie archeologische verwachtingswaarde



## 10. Waardering

Waardering + tot +++++	Criteria
	<b>A. Sociale en cultuurhistorische waarde</b>
+++++	1. het object/terrein is verbonden met de geschiedkundige herinneringen in de ruimste zin des woords;
+++++	2. het object/terrein vertegenwoordigt een fase in de ontwikkeling van stad, streek of dorp;
+++++	3. het object/terrein vertegenwoordigt een aspect van de sociale of economische geschiedenis.
	<b>B. Informatiewaarde</b>
+++++	Mate waarin het object/terrein door de aanwezigheid in de omgeving alleen al aanschouwelijk onderwijs geeft en de passant informatie over het verleden ontvangt.
	<b>C. Architectonische en kunsthistorische waarde</b>
+++	1. het object/terrein is een goed voorbeeld van een stijl of bouwtrant of van het werk van een architect, is gaaf van stijl en detaillering terwijl eventuele latere wijzigingen het architectonische beeld niet storen;
+++	2. het object/terrein vertegenwoordigt vanuit architectonisch historisch oogpunt gezien een bouwstijl die kenmerkend is voor een bepaalde periode en geeft afzonderlijk of samen met andere de historische stedenbouwkundige ontwikkeling aan;
+++	3. het object/terrein vertegenwoordigt een onvervangbare bouwstijl, techniek of bouwtype.
	<b>D. Planologische en landschappelijke waarde</b>
+++++	1. het object/terrein heeft een nauwe relatie met de geomorfologie en de landschappelijke omgeving;
+++++	2. het object/terrein is gelegen in een gebied met oorspronkelijke perceelstructuren en patronen van wegen en waterlopen;
+++++	3. het object/terrein vormt met bijgebouwen, kleinere artefacten en erfbeplanting een karakteristiek geheel;
+++++	4. het object/terrein is karakteristiek voor stad, streek of dorp.
	<b>E. Unieke waarde</b>
+++++	Het is van belang of een object een unieke waarde heeft of dat er meerdere (soortgelijke) objecten in de omgeving van het object staan. Als een object niet in verband kan worden gebracht met andere objecten (zoals in D. Situering), kan het betekenen dat het een unicum is in zijn soort en juist daarom zeer waardevol.
	<b>F. Gaafheid</b>
+++++	Vrijwel elk object is aangepast sinds het gebouwd is. Sommige aanpassingen en veranderingen passen echter niet in de stijl van het object en zijn storend voor het aanzien ervan. Het omgekeerde is overigens ook mogelijk: een wijziging kan de waarde van een object verhogen.
	<b>G. Bouwkundige staat</b>
++++	De bouwkundige staat van een object speelt een rol bij de beoordeling of een object in aanmerking komt voor een gemeentelijke monumentenlijst. Daarbij dient wel een onderscheid te worden gemaakt tussen achterstallig onderhoud en de fundamentele staat waarin een object verkeert. Uitgangspunt is dat een restauratie mogelijk met zijn. Tevens kan ook gedacht worden aan bescherming indien de ruïne als zodanig voldoende waarde bezit om als gemeentelijk monument te beschermen.
	<b>H. Ouderdom</b>
+++++	De ouderdom van een object speelt een mindere rol bij de beoordeling van een object. De gemeente Weert hanteert hiervoor in principe de minimale leeftijd van 50 jaar, in speciale gevallen zou hiervan afgeweken kunnen worden.