

## **Commanderie Ootmarsum**

## Inhoudsopgave

<b>Regels</b>		<b>3</b>
<b>Hoofdstuk 1</b>	<b>Inleidende regels</b>	<b>4</b>
Artikel 1	Begrippen	4
Artikel 2	Wijze van meten	10
<b>Hoofdstuk 2</b>	<b>Bestemmingsregels</b>	<b>11</b>
Artikel 3	Bedrijf - Nutsvoorziening	11
Artikel 4	Cultuur en ontspanning	12
Artikel 5	Detailhandel	14
Artikel 6	Groen	16
Artikel 7	Horeca	18
Artikel 8	Tuin	20
Artikel 9	Verkeer	21
Artikel 10	Water	22
Artikel 11	Wonen	23
Artikel 12	Wonen - Herenhuis	28
Artikel 13	Wonen - Landhuis	33
Artikel 14	Leiding - Gas	38
Artikel 15	Waarde - Archeologie	40
<b>Hoofdstuk 3</b>	<b>Algemene regels</b>	<b>42</b>
Artikel 16	Anti-dubbeltelregel	42
Artikel 17	Algemene bouwregels	43
Artikel 18	Algemene gebruiksregels	44
Artikel 19	Algemene aanduidingsregels	45
Artikel 20	Algemene afwijkingsregels	46
<b>Hoofdstuk 4</b>	<b>Overgangs- en slotregels</b>	<b>47</b>
Artikel 21	Overgangsrecht	47
Artikel 22	Slotregel	48
<b>Bijlage bij de regels</b>		<b>49</b>
Bijlage 1	Stedenbouwkundig ontwerp en Beeldkwaliteit voor het Commanderieterrein in Ootmarsum	50
Bijlage 2	Staat van bedrijfsactiviteiten	51

## Regels

## Hoofdstuk 1 Inleidende regels

### Artikel 1 Begrippen

#### 1.1 plan:

het bestemmingsplan Commanderie Ootmarsum van de gemeente Dinkelland;

#### 1.2 bestemmingsplan:

de geometrische bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.1774.OOTBPCOMMANDERIE-0401 met bijbehorende regels (en eventuele bijlagen);

#### 1.3 aan huis verbonden beroep

een beroep of het beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerptechnisch, of hiermee gelijk te stellen gebied, dan wel het bedrijfsmatig verlenen van diensten aan particulieren;

#### 1.4 aan huis verbonden kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten

het uitoefenen van ambachtelijke bedrijvigheid dat door haar beperkte omvang in of bij een woonhuis wordt uitgeoefend, waarbij het woonhuis in overwegende mate de woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is.

Uitgesloten wordt detailhandel, horeca-activiteiten en prostitutie-activiteiten, waarbij productiegebonden detailhandel wel wordt toegestaan;

#### 1.5 aanduiding

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

#### 1.6 aanduidingsgrens

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

#### 1.7 archeologische waarden

de waarden die verband houden met het zich in de bodem bevinden van voorwerpen of bewoningssporen van vroegere samenlevingen, die wegens hun schoonheid, hun betekenis voor de wetenschap of hun cultuurhistorische waarde van algemeen belang zijn;

#### 1.8 bebouwing

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

#### 1.9 bedrijf

een onderneming gericht op het bedrijfsmatig voortbrengen, vervaardigen, bewerken, opslaan en/of herstellen van goederen dan wel het bedrijfsmatig verlenen van diensten;

#### 1.10 bedrijfsdoeleinden

een bedrijfsmatige activiteit uitsluitend of overwegend gericht op de uitoefening van industriële, ambachtelijke, distributie- en groothandelsactiviteiten en/of het leveren van diensten;

**1.11 bestemmingsgrens**

de grens van een bestemmingsvlak;

**1.12 bestemmingsvlak**

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

**1.13 bed and breakfast**

het bieden van, ten opzichte van het hoofdgebruik ondergeschikte, mogelijkheid tot recreatief nachtverblijf en ontbijt binnen de woning aan personen die hun hoofdverblijf elders hebben;

**1.14 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;

**1.15 bestaand**

- a. ten aanzien van de bij of krachtens de Woningwet aanwezige bouwwerken en werkzaamheden bestaand ten tijde van de eerste terinzagelegging van het plan;
- b. ten aanzien van het overige gebruik bestaand ten tijde van het van kracht worden van het plan;

**1.16 bijbehorend bouwwerk**

uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op het zelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd op de grond staand gebouw, of ander bouwwerk, met een dak;

**1.17 bouwen**

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

**1.18 bouwgrens**

de grens van een bouwvlak;

**1.19 bouwlaag**

een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van kelders, zolders en vlieringen;

**1.20 bouwperceel**

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

**1.21 bouwperceelgrens**

een grens van een bouwperceel;

**1.22 bouwvlak**

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

**1.23 bouwwerk**

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

**1.24 carport**

staanplaats, stalling voor een auto onder een vrijstaand dak of afdak aan het huis;

**1.25 dagrecreatie**

activiteiten ter ontspanning en vermaak, waarbij overnachting niet is toegestaan;

**1.26 dak**

iedere bovenbeëindiging van een gebouw;

**1.27 detailhandel**

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

**1.28 detailhandel in volumineuze goederen**

detailhandel in goederen, die vanwege de omvang van de gevoerde artikelen een groot oppervlak nodig heeft, zoals de verkoop van auto's, boten, caravans, woning- en tuinrichtingsartikelen, grove bouwmaterialen, keukens en sanitair;

**1.29 dienstverlenend bedrijf en/of dienstverlenende instelling**

een bedrijf of instelling waarvan de werkzaamheden bestaan uit het verlenen van economische en maatschappelijke diensten aan derden, waaronder zijn begrepen kapperszaken, schoonheidsinstituten, fotostudio's, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bedrijven en inrichtingen, met uitzondering van een garagebedrijf en een seksinrichting;

**1.30 dienstverlening**

het verlenen van economische en maatschappelijke diensten aan derden;

**1.31 eerste bouwlaag**

de bouwlaag op de begane grond;

**1.32 erf**

een al dan niet bebouwd perceel, of een gedeelte daarvan, dat direct is gelegen bij een woning en dat in feitelijk opzicht is ingericht ten dienste van het gebruik van de woning;

**1.33 evenement**

elke voor publiek toegankelijke verrichting van vermaak, met uitzondering van:

- a. bioscoopvoorstellingen, als bedoeld in de Wet op de filmvertoningen;
- b. markten als bedoeld in artikel 160 eerste lid onder h van de Gemeentewet;
- c. kansspelen als bedoeld in de Wet op de kansspelen;
- d. het in een inrichting in de zin van de Drank- en Horecawet gelegenheid geven tot dansen;
- e. betogingen, samenkomsten en vergaderingen als bedoeld in de Wet openbare manifestaties;
- f. activiteiten als bedoeld in de Algemeen Plaatselijke Verordening;
- g. onder een evenement wordt mede verstaan een herdenkingsplechtigheid;

**1.34 gebouw**

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

**1.35 geluidzoneringsplichtige inrichting**

een inrichting bij welke ingevolge de Wet geluidhinder rondom het terrein van vestiging in een bestemmingsplan een geluidzone moet worden vastgesteld;

**1.36 grootschalige detailhandel**

Detailhandel waarvan de brutovloeroppervlakte ten minste 1.500 m<sup>2</sup> per zelfstandige eenheid bedraagt;

**1.37 (hoek)erker**

een uitbouw met beperkte omvang, gerealiseerd voor een naar de weg of openbaar groen gekeerde gevel van het hoofdgebouw;

**1.38 hoofdgebouw**

een gebouw dat, gelet op de bestemming, als het belangrijkste bouwwerk op een bouwperceel kan worden aangemerkt;

**1.39 horecabedrijf**

een bedrijf waar bedrijfsmatig dranken en/of etenswaren voor gebruik ter plaatse worden verstrekt en/of waarin bedrijfsmatig logies wordt verstrekt, één en ander al dan niet in combinatie met een vermaaksfunctie, met uitzondering van een erotisch getinte vermaaksfunctie;

**1.40 horecabedrijf categorie 1**

een complementair horecabedrijf dat is gericht op het hoofdzakelijk overdag bereiden en verstrekken van (niet of licht alcoholhoudende) dranken en eenvoudige etenswaren aan bezoekers van andere functies, met name functies als centrumvoorzieningen en dagrecreatie, zoals een automatiek, brasserie, broodjeszaak, cafetaria, croissanterie, koffiebar, lunchroom, ijssalon, petit-restaurant, snackbar, snackkiosk, tearoom, traiteur en/of een naar de aard en invloed op de omgeving daarmee gelijk te stellen horecabedrijf;

**1.41 horecabedrijf categorie 2**

een horecabedrijf met een in het algemeen hoge bezoekersfrequentie gedurende de avond, dat voornamelijk is gericht op het bereiden en verstrekken van maaltijden en/of (alcoholische) dranken, zoals een bar, (grand)café, eetcafé, restaurant, café restaurant, en/of een naar de aard en invloed op de omgeving daarmee gelijk te stellen horecabedrijf, al dan niet in combinatie met logiesvertrekking en/of een zalencentrum;

**1.42 huishouding**

een zelfstandig dan wel samenwonende persoon of personen die binnen een complex van ruimten gebruik maken van dezelfde voorzieningen, zoals keuken, sanitaire voorzieningen en entree;

**1.43 kap**

een dak met een zekere helling;

**1.44 kelder**

een overdekte, met wanden omsloten, voor mensen toegankelijke ruimte, niet te gebruiken als woonruimte, beneden of tot ten hoogste 0,50 m boven de kruin van de weg, waaraan het bouwperceel is gelegen; bij 'bebouwing in geaccidenteerd terrein' gelegen beneden peil;

**1.45 kunstobject**

voortbrengsel van de beeldende kunsten in de vorm van een bouwwerk, geen gebouw zijnde;

**1.46 kunstwerk**

een bouwwerk, geen gebouw zijnde, voor civieltechnische en/of infrastructurele doeleinden, zoals een brug, een dam, een duiker, een tunnel, een via- of aquaduct of een sluis, dan wel een daarmee gelijk te stellen voorziening;

**1.47 logiesverstrekkend bedrijf**

een bedrijf waar, tegen vergoeding, logies worden verstrekt, waarbij de logieswooneenheden enkel zijn ingericht voor nachtverblijf; naast het verstrekken van logies worden accommodaties aangeboden voor dagverblijf en maaltijdbereiding;

**1.48 maatschappelijke voorzieningen**

educatieve, sociaal-medische, museale en sociaal-culturele en levensbeschouwelijke voorzieningen, voorzieningen ten behoeve van sport- en recreatieve voorzieningen en voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening, alsook ondergeschikte detailhandel en horeca ten dienste van deze voorzieningen;

**1.49 mantelzorg**

het bieden van zorg aan een ieder die hulpbehoevend is op het fysieke, psychische en/of sociale vlak, op vrijwillige basis en buiten organisatorisch verband;

**1.50 natuurlijke en landschappelijke waarden**

de aan een gebied toegekende waarden in verband met de geologische, bodemkundige en biologische elementen voorkomende in dat gebied;

**1.51 peil**

- a. voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;
- b. voor een bouwwerk in de overige situaties de hoogte van het terrein ter plaatse van die hoofdtoegang bij voltooiing van de bouw;
- c. het peil zoals door of namens burgemeester en wethouders is/wordt bepaald.

**1.52 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

**1.53 prostitutie**

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

**1.54 prostitutiebedrijf**

een gebouw, voer- of vaartuig, dan wel enig gedeelte daarvan, geheel of gedeeltelijk bestemd, dan wel in gebruik voor het daar uitoefenen van prostitutie;

**1.55 risicovolle inrichting**

een inrichting bij welke ingevolge het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) een grenswaarde, richtwaarde voor het risico c.q. een risico-afstand moet worden aangehouden bij het in het bestemmingsplan toelaten van kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten;



**1.56 seksinrichting**

een voor het publiek toegankelijke besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen wordt verricht, of vertoningen van erotisch- pornografische aard plaatsvinden. Onder een seksinrichting wordt in elk geval verstaan: een seksbioscoop, een seksautomatenhal, een sekstheater, een parenclub, een prostitutiebedrijf waaronder tevens begrepen een erotischemassagesalon, of een naar de aard daarmee gelijk te stellen bedrijf, al dan niet in combinatie met elkaar;

**1.57 twee- aaneen woning**

een woning van het type twee-aaneen gebouwd;

**1.58 voorgevel**

de naar de weg gekeerde gevel van een gebouw of, indien het een gebouw betreft met meer dan één naar de weg gekeerde gevel, de gevel die door de ligging, de situatie ter plaatse en/of de indeling van het gebouw als voorgevel moet worden aangemerkt;

**1.59 voorgevellijn:**

de begrenzing van het bouwvlak, waarop de voorgevels van het hoofdgebouw zijn georiënteerd, of, voor zover op de kaart een voorgevelrooilijn is aangeduid, de op de kaart aangeduide voorgevelrooilijn, alsmede het verlengde daarvan;

**1.60 vrijstaand bijbehorend bouwwerk**

een niet met het (hoofd)gebouw verbonden gebouw dat ruimtelijk ondergeschikt is aan het op hetzelfde bouwperceel gelegen (hoofd)gebouw en ten dienste staat van dat (hoofd)gebouw;

**1.61 vrijstaande woning**

een woning zonder gemeenschappelijke wand met een andere woning;

**1.62 woning:**

een gebouw dat blijkens zijn indeling en inrichting bestemd is voor de huisvesting van een huishouden;

**1.63 woonhuis**

een gebouw dat één woning omvat, dan wel twee of meer naast elkaar en/of geheel of gedeeltelijk boven elkaar gelegen woningen omvat en dat qua uiterlijke verschijningsvorm als een eenheid beschouwd kan worden.

## Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

### 2.1 de dakhelling

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

### 2.2 de goothoogte van een bouwwerk

vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructieonderdeel;

### 2.3 de inhoud van een bouwwerk

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

### 2.4 de bouwhoogte van een bouwwerk

vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen;

### 2.5 de oppervlakte van een bouwwerk

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

### 2.6 de overbouwde oppervlakte van een bouwwerk

de som van de oppervlakten van de gedeelten van een bouwwerk, die zich geheel boven het niveau van het maaiveld bevinden en daar niet mee gelijk liggen;

### 2.7 afstand tot zijdelingse perceelsgrens

de afstand tussen de zijdelingse perceelsgrenzen en het punt van het op dat bouwperceel voorkomend gebouw waar die afstand het kortst is.

Bij toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwonderdelen, als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, liftschachten, gevel- en kroonlijsten, luifels, balkons en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding van bouwgrenzen niet meer dan 0,75 m bedraagt.

## Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

### Artikel 3 Bedrijf - Nutsvoorziening

#### 3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijf - Nutsvoorziening' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. een (openbare) nutsvoorziening;
- b. een gasontvangstation;

met daaraan ondergeschikt:

- c. groenvoorzieningen;
- d. wegen en paden;
- e. tuinen, erven en terreinen.

#### 3.2 Bouwregels

##### 3.2.1 Nutsvoorziening

Voor het bouwen van nutsvoorzieningen gelden de volgende regels:

- a. een gebouw ten dienste van een nutsvoorziening mag uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte mag niet meer dan 5 m bedragen.

##### 3.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag ten hoogste 1 m bedragen met dien verstande dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen achter de naar de weg gekeerde gevel(s) van het hoofdgebouw dan wel het verlengde daarvan ten hoogste 2 m bedraagt;
- b. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag ten hoogste 3 m bedragen.

#### 3.3 Afwijken van de bouwregels

##### 3.3.1 Bouwen buiten bouwvlak

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in 3.2.1 onder a ten behoeve van de realisering van gebouwen ten dienste van nutsvoorzieningen buiten het bouwvlak, met dien verstande dat:

- a. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de woonsituatie, de milieusituatie, de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

#### 3.4 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik strijdig met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van horeca;
- b. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van zelfstandige detailhandel;
- c. risicovolle inrichtingen, vuurwerkbedrijven en/of geluidszoneringsplichtige inrichtingen;
- d. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van wonen. Onder het gebruik wordt tevens verstaan het laten gebruiken.

## Artikel 4 Cultuur en ontspanning

### 4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Cultuur en ontspanning' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. het al dan niet bedrijfsmatig verrichten van activiteiten gericht op spel, vermaak en ontspanning waaronder:
  1. musea, toeristische attracties en grootschalige dagrecreatieve activiteiten;
  2. levensbeschouwelijke activiteiten.

met daarbij behorende:

- b. water;
- c. voorzieningen ten behoeve van afvoer, (tijdelijke) berging en infiltratie van hemelwater;
- d. bruggen;
- e. duikers en/of dammen;
- f. groenvoorzieningen;
- g. wegen en paden;
- h. parkeervoorzieningen;
- i. nutsvoorzieningen;
- j. tuinen, erven en terreinen;
- k. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

### 4.2 Bouwregels

#### 4.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. gebouwen worden gebouwd binnen een bestemmingsvlak;
- b. de goot- en bouwhoogte van een gebouw zal ten hoogste de ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte' aangegeven hoogte bedragen;
- c. de dakhelling van een gebouw zal ten hoogste de ter plaatse van de aanduiding 'minimale - maximale dakhelling' aangegeven dakhelling bedragen.

#### 4.2.2 Bouwwerken geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag maximaal 2 m bedragen;
- b. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 5 m bedragen.

### 4.3 Nadere eisen

Burgemeester en Wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmeting van de bebouwing, ten behoeve van:

- a. een samenhangend straat en bebouwingsbeeld;
- b. een goede woonsituatie;
- c. de verkeersveiligheid;
- d. de sociale veiligheid;
- e. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

#### 4.4 Specifieke gebruiksregels

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van de gronden en bouwwerken voor horecadoeleinden anders dan ondergeschikte, lichte vormen van horeca ten dienste van de ter plaatse gevestigde voorziening van cultuur en ontspanning;
- b. het gebruik van gronden en bouwwerken voor verblijfsrecreatieve doeleinden;
- c. het gebruik of het laten gebruiken van gronden en/ of gebouwen voor wonen;
- d. het gebruik van de gronden en bouwwerken voor detailhandel anders dan verkoop van streekeigen producten.

## Artikel 5 Detailhandel

### 5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Detailhandel' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. detailhandel;

met daaraan ondergeschikt:

- b. wegen en paden;
- c. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- d. openbare nutsvoorzieningen;
- e. groenvoorzieningen;
- f. parkeervoorzieningen;
- g. tuinen, erven en terreinen.

### 5.2 Bouwregels

#### 5.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. een gebouw zal binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b. de goot- en bouwhoogte van een gebouw zal ten hoogste de ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte' aangegeven hoogte bedragen;
- c. de dakhelling van een gebouw zal ten hoogste de ter plaatse van de aanduiding 'minimale - maximale dakhelling' aangegeven dakhelling bedragen;
- d. ondergrondse gebouwen (kelders) zijn uitsluitend toegestaan binnen een bestemmingsvlak, met dien verstande dat ondergrondse gebouwen uitsluitend zijn toegestaan in één bouwlaag.

#### 5.2.2 Bouwwerken geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag ten hoogste 1,5 m bedragen;
- b. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag ten hoogste 9 m bedragen.

### 5.3 Afwijken van de bouwregels

#### 5.3.1 Hoogte bouwwerk geen gebouw zijnde

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van:

- a. het bepaalde in 5.2.2 onder b ten behoeve van bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met dien verstande dat:
  1. de hoogte niet meer bedraagt dan 10 meter;
  2. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de woonsituatie, de milieusituatie, de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

### 5.4 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend:

- a. detailhandel in de vormen grootschalige detailhandel en detailhandel in volumineuze goederen;
- b. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van horeca;
- c. risicovolle inrichtingen, vuurwerkbedrijven en/of geluidszoneringsplichtige inrichtingen;
- d. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van bedrijfsdoeleinden;
- e. opslag anders dan ten dienste van detailhandel en/of bierbrouwerij.

## Artikel 6 Groen

### 6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen;
- b. bermen en beplanting;
- c. wegen, paden en erfonthoudingen;
- d. speelvoorzieningen;
- e. nutsvoorzieningen;
- f. kunstwerken;
- g. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;  
met daaraan ondergeschikt:
  - h. water(berging);
  - i. waterhuishoudkundige voorzieningen;
  - j. duikers en/of dammen.

### 6.2 Bouwregels

#### 6.2.1 Gebouwen

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

#### 6.2.2 Bouwwerken geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag maximaal 2 m bedragen;
- b. de bouwhoogte van kunstobjecten of speeltoestellen zal ten hoogste 5 m bedragen.

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

#### 6.3.1 Verbod

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden op de in lid 6.1 bedoelde gronden uit te voeren:

- a. op alle gronden:
  1. het af- en/of vergraven en/of ophogen van gronden;
  2. het verwijderen van bomen en/of houtgewas, alsmede de verwijdering van bodem- en oevervegetaties;
  3. het aanplanten van bomen en/of houtgewas;
  4. het aanleggen, verbreden of verharderen van wegen, paden, banen of parkeergelegenheid en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen, zulks indien de oppervlakte van de aan te brengen verharding 100 m<sup>2</sup> of meer bedraagt;
  5. het aanleggen van ondergrondse of bovengrondse transport-, energie- en/of communicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties en apparatuur;
  6. het aanleggen, verbreden en dempen van sloten, vijvers en andere wateren;
  7. het afgraven, ophogen of egaliseren van gronden.

#### 6.3.2 Uitzonderingen op het verbod



Geen omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden is nodig voor:

- a. werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden die het normale onderhoud, gebruik en beheer betreffen;
- b. werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden die op het moment van het van kracht worden van het plan in uitvoering zijn of uitgevoerd kunnen worden op grond van een voor dat tijdstip aangevraagde dan wel verleende vergunning.

### 6.3.3 *Afwegingskader*

Een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden mag alleen en moet worden geweigerd, indien door het uitvoeren van de werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden dan wel door de daarvan direct of indirect te verwachten gevolgen blijvend onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de natuurlijke en landschappelijke waarden van het gebied en hieraan door het stellen van voorwaarden niet of onvoldoende kan worden tegemoet gekomen.

## Artikel 7 Horeca

### 7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Horeca' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. horecabedrijven categorie 1 en categorie 2, met dien verstande dat:
  1. een logiesverstrekking bedrijf c.q. hotel uitsluitend is toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van horeca - hotel';
  2. een brouwerij c.q. stokerij uitsluitend is toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van horeca - brouwerij';
- b. ten hoogste 1 bedrijfswoning ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van horeca - hotel', met dien verstande dat:
  1. de bedrijfswoning uitsluitend inpandig wordt gerealiseerd;
  2. de inhoud niet meer bedraagt dan 800 m<sup>3</sup>.
- c. ten hoogste 1 bedrijfswoning ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van horeca - brouwerij', met dien verstande dat de bedrijfswoning zowel inpandig, aangebouwd als vrijstaand mag worden gebouwd.

met de daarbij behorende:

- d. groenvoorzieningen;
- e. terrassen;
- f. wegen en paden;
- g. waterhuishoudkundige voorzieningen;
- h. parkeervoorzieningen;
- i. nutsvoorzieningen;
- j. tuinen, erven en terreinen;
- k. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

### 7.2 Bouwregels

#### 7.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van de in lid 7.1 sub a genoemde gebouwen gelden de volgende regels:

- a. een gebouw zal binnen een bouwvlak worden gebouwd, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - overhang' bouwen boven het water mogelijk is;
- b. de goot- en bouwhoogte van een gebouw zal ten hoogste de ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte' aangegeven hoogte bedragen;
- c. de dakhelling van een gebouw zal ten hoogste de ter plaatse van de aanduiding 'minimale - maximale dakhelling' aangegeven dakhelling bedragen, met dien verstande dat:
  1. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van horeca - hotel' geldt dat de kapvorm dient te voldoen aan het in Bijlage 1 opgenomen 'Stedenbouwkundig ontwerp en Beeldkwaliteit voor het Commanderieterrein in Ootmarsum';
- d. ondergrondse gebouwen (kelders) zijn uitsluitend toegestaan binnen een bestemmingsvlak, met dien verstande dat ondergrondse gebouwen uitsluitend zijn toegestaan in één bouwlaag.

### 7.2.2 *Bouwwerken geen gebouwen zijnde*

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen zal ten hoogste 1,5 m bedragen;
- b. de bouwhoogte van kunstobjecten of speeltoestellen zal ten hoogste 5 m bedragen;
- c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zal ten hoogste 2 m bedragen.

### 7.3 **Nadere eisen**

Burgemeester en Wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmeting van de bebouwing, ten behoeve van:

- a. een samenhangend straat en bebouwingsbeeld;
- b. een goede woonsituatie;
- c. de verkeersveiligheid;
- d. de sociale veiligheid;
- e. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

### 7.4 **Specifieke gebruiksregels**

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik of het in gebruik geven van gebouwen en/ of gronden voor permanent wonen, met uitzondering van het wonen in een bedrijfswoning.

## Artikel 8 Tuin

### 8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. tuin behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen woningen; met daarbij behorende:
- b. bouwwerken geen gebouwen zijnde;
- c. andere werken.

### 8.2 Bouwregels

#### 8.2.1 Gebouwen

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

#### 8.2.2 Bouwwerken geen gebouwen zijnde

Voor een bouwwerk, geen gebouw zijnde gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van bouwwerken geen gebouw zijnde achter de voorgevellijn niet meer dan 2 m mag bedragen;
- b. in overige gevallen mag de bouwhoogte niet meer dan 1 m bedragen.

## Artikel 9 Verkeer

### 9.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wegen, straten en paden;
- b. parkeervoorzieningen;

met daarbij behorende:

- c. groenvoorzieningen;
- d. speelvoorzieningen;
- e. water(berging)
- f. waterhuishoudkundige voorzieningen;
- g. duikers en/of dammen.
- h. nutsvoorzieningen;
- i. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

### 9.2 Bouwregels

#### 9.2.1 Gebouwen

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

#### 9.2.2 Bouwwerken geen gebouwen zijnde

Voor een bouwwerk, geen gebouw zijnde geldt dat de bouwhoogte niet meer dan 6 m mag bedragen.

### 9.3 Nadere eisen

Burgemeester en Wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmeting van de bebouwing, ten behoeve van;

- a. een samenhangend straat en bebouwingsbeeld;
- b. een goede woonsituatie;
- c. de verkeersveiligheid;
- d. de sociale veiligheid;
- e. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

## Artikel 10 Water

### 10.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Water aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. water;
- b. voorzieningen ten behoeve van afvoer, (tijdelijke) berging en infiltratie van hemelwater;
- c. oevers;
- d. groenvoorzieningen;
- e. dagrecreatie;
- f. waterstaatkundige kunstwerken bruggen, duikers en/of dammen;
- g. nutsvoorzieningen;
- h. wegen, paden en erfontsluitingen;  
met de daarbij behorende:
- i. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

### 10.2 Bouwregels

#### 10.2.1 Gebouwen

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

#### 10.2.2 Bouwwerken geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt dat de bouwhoogte ten hoogste 3 m zal bedragen.

### 10.3 Nadere eisen

Burgemeester en Wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmeting van de bebouwing, ten behoeve van;

- a. een samenhangend straat en bebouwingsbeeld;
- b. een goede woonsituatie;
- c. de verkeersveiligheid;
- d. de sociale veiligheid;
- e. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

## Artikel 11 Wonen

### 11.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen;

met daaraan ondergeschikt:

- b. de uitoefening van een aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit;
- c. speelvoorzieningen;
- d. wegen en paden;
- e. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- f. openbare nutsvoorzieningen;
- g. groenvoorzieningen;
- h. parkeervoorzieningen;
- i. tuinen, erven en terreinen.

### 11.2 Bouwregels

#### 11.2.1 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. hoofdgebouwen worden gebouwd binnen een bouwvlak;
- b. als hoofdgebouw mogen uitsluitend woonhuizen worden gebouwd met dien verstande dat:
  1. ter plaatse van de aanduiding 'vrijstaand', uitsluitend vrijstaande woningen zijn toegestaan;
  2. ter plaatse van de aanduiding 'twee-aan-één' uitsluitend aaneengebouwde woningen zijn toegestaan;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' mag het aantal woningen binnen een bouwvlak niet meer bedragen dan het aangegeven aantal;
- d. de goot- en bouwhoogte van een hoofdgebouw zal ten hoogste de ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte' aangegeven hoogte bedragen;
- e. de afstand van een hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelgrens moet tenminste 3 m bedragen, tenzij de bestaande afstand tot de perceelgrens minder is, in welk geval die afstand aangehouden dient te worden;
- f. ondergrondse gebouwen (kelders) zijn uitsluitend toegestaan, daar waar bovengrondse gebouwen aanwezig zijn. Ondergrondse gebouwen zijn uitsluitend toegestaan in één bouwlaag.

#### 11.2.2 Bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken bij een hoofdgebouw gelden de volgende regels:

- a. de bij een hoofdgebouw bijbehorende bouwwerken zullen ten minste 1 m achter de naar de weg gekeerde gevel(s) van het hoofdgebouw of het verlengde daarvan worden gebouwd;
- b. de gezamenlijke oppervlakte van de bijbehorende bouwwerken bij een hoofdgebouw zal ten hoogste bedragen:
  1. 85 m<sup>2</sup> bij een perceelsgrootte tot 500 m<sup>2</sup>;
  2. 150 m<sup>2</sup> bij een perceelsgrootte tot 1000 m<sup>2</sup>;
  3. 250 m<sup>2</sup> bij een perceelsgrootte tot 1500 m<sup>2</sup>;
- c. bij vrijstaande woningen zal aan één zijde de afstand tot de zijdelingse perceelgrens ten minste 2 m bedragen;

- d. de goothoogte van een bijbehorend bouwwerk zal ten hoogste 3 m bedragen, met dien verstande dat de goothoogte mag worden verhoogd tot ten hoogste 0,25 m boven de vloer van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw;
- e. de goothoogte van vrijstaand bijbehorend bouwwerk zal ten hoogste 3 m bedragen;
- f. de bouwhoogte van een vrijstaand bijbehorend bouwwerk mag niet meer dan 5 m bedragen.

#### 11.2.3 *Bouwwerken geen gebouwen zijnde*

Voor het bouwen van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen zal ten hoogste 1 m bedragen met dien verstande dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen op een afstand van meer dan 1 m achter de voorgevel van het hoofdgebouw dan wel het verlengde daarvan, ten hoogste 2 m zal bedragen;
- b. de bouwhoogte van kunstobjecten of speeltoestellen zal ten hoogste 5 m bedragen;
- c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zal ten hoogste 2 m bedragen.

### 11.3 **Afwijken van de bouwregels**

#### 11.3.1 *Afstand perceel hoofdgebouw*

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in 11.2.1 onder e, in die zin dat de afstand van een hoofdgebouw tot één van de zijdelingse perceelgrenzen wordt verkleind tot 0 meter, met dien verstande dat:

- a. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld;
- b. de woonsituatie;
- c. de milieusituatie;
- d. de verkeersveiligheid;
- e. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

#### 11.3.2 *Hoogte bouwwerk geen gebouwen zijnde*

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in 11.2.3 onder c ten behoeve van bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met dien verstande dat:

- a. de hoogte niet meer bedraagt dan 10 meter;
- b. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de woonsituatie;
- c. de milieusituatie;
- d. de verkeersveiligheid;
- e. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

#### 11.3.3 *Oppervlakte bijbehorende bouwwerken*

- a. Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in 11.2.2 onder b en toestaan dat de oppervlakte van bijbehorende bouwwerken met ten hoogste 20 m<sup>2</sup> worden vergroot ten behoeve van een carport en in relatie hiermee mag het bebouwingspercentage worden vergoed, met dien verstande dat:
  - 1. de bouwhoogte van een carport ten hoogste 3 m zal bedragen;
  - 2. de carport tenminste 1 m achter de naar de weg gekeerde gevel(s) van het hoofdgebouw of het verlengde daarvan zal worden gebouwd.
- b. Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in 11.2.2 onder b en toestaan dat



de oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken wordt vergroot, met dien verstande dat:

1. de gezamenlijke oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken ten hoogste 100% van de oppervlakte van het hoofdgebouw zal bedragen;
2. het bebouwingspercentage van het bouwvlak ten hoogste 50% zal bedragen;
3. de vergroting noodzakelijk is ten behoeve van de uitoefening van een aan huis verbonden beroep.

#### 11.3.4 Verhoging goothoogte

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 11.2.1 onder d en toestaan dat de goothoogte wordt vergroot, met dien verstande dat;

- a. de goothoogte ten hoogste 6 m zal bedragen;
- b. deze vergroting betrekking heeft op ten hoogste 50% van de gootlengte per hoofdgebouw of per blok aaneengebouwde hoofdgebouwen;

### 11.4 Nadere eisen

Burgemeester en Wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmeting van de bebouwing, ten behoeve van;

- a. een samenhangend straat en bebouwingsbeeld;
- b. een goede woonsituatie;
- c. de verkeersveiligheid;
- d. de sociale veiligheid;
- e. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

### 11.5 Specifieke gebruiksregels

#### 11.5.1 Aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit

Binnen deze bestemming is gebruik van een deel van het hoofdgebouw en bijbehorende bouwwerken bij een hoofdgebouw ten behoeve van de uitoefening van een aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit toegestaan, met dien verstande dat:

- a. maximaal 40% van het vloeroppervlak van de woning tot maximum van 50 m<sup>2</sup> mag worden gebruikt voor aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit;
- b. het beroep of bedrijf dient door een bewoner van de woning te worden uitgeoefend;
- c. het gebruik mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de verkeersontsluitings- en parkeersituatie ter plaatse waarbij voor de parkeersituatie geldt dat op eigen terrein voldoende parkeergelegenheid aanwezig dient te zijn;
- d. het gebruik dient qua aard, milieubelasting en uitstraling te passen in een woonomgeving;
- e. alleen beroepen of bedrijven zijn toegestaan die in de van deze planregels deel uitmakende Bijlage 2 Staat van bedrijfsactiviteiten zijn aangeduid als milieucategorie 1, of beroepen en bedrijven die gezien de gevolgen daarvan voor de omgeving redelijkerwijs met deze bedrijven kunnen worden gelijkgesteld;
- f. het geen horeca-activiteiten en/of prostitutieactiviteiten en/of detailhandel betreft, uitgezonderd een beperkte verkoop als ondergeschikte activiteit en wel in verband met de ter plaatse uitgevoerde bedrijfsactiviteit;
- g. er geen buitenopslag plaatsvindt; opslag vindt uitsluitend binnen de woning en de daarbij behorende aan- en uitbouwen en bijgebouwen plaats.

### 11.5.2 *Strijdig gebruik*

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van vrijstaande bijbehorende bouwwerken voor bewoning;
- b. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van bedrijvigheid, met uitzondering van het bepaalde in 11.5.1.;
- c. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van verblijfsrecreatieve doeleinden;
- d. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van de uitoefening van detailhandel;
- e. het gebruik van een woning voor de huisvesting van meer dan één huishouding.

Onder het gebruik wordt tevens verstaan het laten gebruiken.

## 11.6 **Afwijken van de gebruiksregels**

### 11.6.1 *Mantelzorg*

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in 11.5.2 onder a in die zin dat vrijstaande bijbehorende bouwwerken worden gebruikt ten behoeve van mantelzorg, met dien verstande dat:

- a. er aantoonbaar sprake is van een zorgbehoefte, welke tijdelijk van aard is;
- b. er sprake blijft van één huishouden;
- c. de oppervlakte van de afhankelijke woonruimte mag niet meer dan 75 m<sup>2</sup> bedragen;
- d. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de woonsituatie, de milieusituatie, de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

### 11.6.2 *Bed and breakfast*

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in 11.5.2 onder c in die zin dat de gronden en bouwwerken in combinatie met het wonen worden gebruikt voor logiesverstrekking in de vorm van bed-and-breakfast, met dien verstande dat:

- a. de logiesverstrekking plaatsvindt binnen het bestaande hoofdgebouw. Er wordt uitgegaan van een bestaande entree (deur);
- b. er maximaal twee kamers gerealiseerd worden voor maximaal 5 personen;
- c. er geen keukenblok in de wooneenheden wordt gemaakt;
- d. het parkeren op het eigen erf plaatsvindt;
- e. er geen extra inrit wordt aangelegd in verband met de vestiging;
- f. de vestiging alleen is toegestaan aan een verkeersontsluiting van voldoende omvang;
- g. er geen sprake is van onevenredige schade voor de aangrenzende bedrijven, in die zin dat de bedrijven in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt;
- h. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de woonsituatie, de milieusituatie, de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

### 11.6.3 *Inwoning*

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in 11.5.2 onder e in die zin dat de gronden en bouwwerken worden gebruikt voor inwoning, met dien verstande dat:

- a. de (hoofd)toegang tot de afzonderlijke wooneenheden plaatsvindt via één voordeur, die toegang verschaft tot de gemeenschappelijke hal. Een eigen achterdeur is wel toegestaan;
- b. de gemeenschappelijke hal rechtstreeks toegang verschaft tot beide woonruimtes, zonder dat door een slaapkamer, badkamer, toilet of bergruimte hoeft te worden gegaan;
- c. in geval van meerdere achterdeuren deze visueel te onderscheiden zijn van de hoofdtoegang;

- d. in de centrale hal een trap aanwezig is voor het bereiken van de verdieping. Meerdere trappen zijn toegestaan, doch deze dienen uit te komen op één gezamenlijke overloop (zoldertrappen hierin niet meegerekend);
- e. er sprake is van één aansluiting voor de verschillende nutsvoorzieningen (één meterkast);
- f. de inwoning niet leidt tot een toename van het aantal ontsluitingswegen van het perceel;
- g. er geen sprake is van het realiseren van extra bouwmogelijkheden, de bouwmogelijkheden zijn gekoppeld aan de woning;
- h. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de woonsituatie, de milieusituatie, de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

## 11.7 Wijzigingsbevoegdheid

### 11.7.1 Wijzigen bouwvlak

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen in dié zin dat het bouwvlak wordt vergroot of gewijzigd, met dien verstande dat:

- a. de oppervlakte van het bouwvlak ten hoogste 25% van het bestemmingsvlak bedraagt met een maximum van 150 m<sup>2</sup> per perceel;
- b. de uitbreiding plaatsvindt achter de voorgevelrooilijn;
- c. het bestaande hoofdgebouw binnen het te vergroten of te wijzigen bouwvlak blijft liggen;
- d. de afstand van het hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelgrens ten minste 3 m bedraagt;
- e. de afstand van het hoofdgebouw tot de achterperceelgrens ten minste 8 m bedraagt;
- f. de geluidsbelasting van geluidsgevoelige objecten niet hoger mag zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde of een vastgestelde hogere grenswaarde;
- g. er geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de milieusituatie, de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

## Artikel 12 Wonen - Herenhuis

### 12.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen - Herenhuis' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen;

met daaraan ondergeschikt:

- b. de uitoefening van een aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit;
- c. speelvoorzieningen;
- d. wegen en paden;
- e. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- f. openbare nutsvoorzieningen;
- g. groenvoorzieningen;
- h. parkeervoorzieningen;
- i. tuinen, erven en terreinen.

### 12.2 Bouwregels

#### 12.2.1 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b. als hoofdgebouwen mogen uitsluitend woonhuizen worden gebouwd met dien verstande dat:
  1. zowel vrijstaande woningen als aaneengebouwde woningen zijn toegestaan.
- c. de goot- en bouwhoogte van een hoofdgebouw zal ten hoogste de ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte' aangegeven hoogte bedragen;
- d. de minimale en maximale dakhelling van een hoofdgebouw mag ten hoogste de ter plaatse van de aanduiding 'minimale-maximale dakhelling' aangegeven hoogte bedragen;
- e. de afstand van een hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelgrens moet tenminste 3 m bedragen, tenzij de bestaande afstand tot de perceelgrens minder is, in welk geval die afstand aangehouden dient te worden;
- f. ondergrondse gebouwen (kelders) zijn uitsluitend toegestaan, daar waar bovengrondse gebouwen aanwezig zijn. Ondergrondse gebouwen zijn uitsluitend toegestaan in één bouwlaag.

#### 12.2.2 Bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken bij een hoofdgebouw gelden de volgende regels:

- a. de bij een hoofdgebouw bijbehorende bouwwerken zullen ten minste 1 m achter de naar de weg gekeerde gevel(s) van het hoofdgebouw of het verlengde daarvan worden gebouwd;
- b. de gezamenlijke oppervlakte van de bijbehorende bouwwerken bij een hoofdgebouw zal ten hoogste bedragen:
  1. 85 m<sup>2</sup> bij een perceelsgrootte tot 500 m<sup>2</sup>;
  2. 150 m<sup>2</sup> bij een perceelsgrootte tot 1000 m<sup>2</sup>;
  3. 250 m<sup>2</sup> bij een perceelsgrootte tot 1500 m<sup>2</sup>;
- c. bij vrijstaande woningen zal aan één zijde de afstand tot de zijdelingse perceelgrens ten minste 2 m bedragen;
- d. de goothoogte van een bijbehorend bouwwerk zal ten hoogste 3 m bedragen, met dien verstande dat de goothoogte mag worden verhoogd tot ten hoogste 0,25 m boven de vloer van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw;

- e. de goothoogte van vrijstaand bijbehorend bouwwerk zal ten hoogste 3 m bedragen;
- f. de bouwhoogte van een vrijstaand bijbehorend bouwwerk mag niet meer dan 5 m bedragen.

#### 12.2.3 *Bouwwerken geen gebouwen zijnde*

Voor het bouwen van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen zal ten hoogste 1 m bedragen met dien verstande dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen op een afstand van meer dan 1 m achter de voorgevel van het hoofdgebouw dan wel het verlengde daarvan, ten hoogste 2 m zal bedragen;
- b. de bouwhoogte van kunstobjecten of speeltoestellen zal ten hoogste 5 m bedragen;
- c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zal ten hoogste 2 m bedragen.

### 12.3 **Afwijken van de bouwregels**

#### 12.3.1 *Afstand perceel hoofdgebouw*

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in 12.2.1 onder e, in die zin dat de afstand van een hoofdgebouw tot één van de zijdelingse perceelgrenzen wordt verkleind tot 0 meter, met dien verstande dat:

- a. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld;
- b. de woonsituatie;
- c. de milieusituatie;
- d. de verkeersveiligheid;
- e. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

#### 12.3.2 *Hoogte bouwwerk geen gebouwen zijnde*

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in 12.2.3 onder c ten behoeve van bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met dien verstande dat:

- a. de hoogte niet meer bedraagt dan 10 meter;
- b. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de woonsituatie;
- c. de milieusituatie;
- d. de verkeersveiligheid;
- e. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

#### 12.3.3 *Oppervlakte bijbehorende bouwwerken*

- a. Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in 12.2.2 onder b en toestaan dat de oppervlakte van bijbehorende bouwwerken met ten hoogste 20 m<sup>2</sup> worden vergroot ten behoeve van een carport en in relatie hiermee mag het bebouwingspercentage worden vergoot, met dien verstande dat:
  - 1. de bouwhoogte van een carport ten hoogste 3 m zal bedragen;
  - 2. de carport tenminste 1 m achter de naar de weg gekeerde gevel(s) van het hoofdgebouw of het verlengde daarvan zal worden gebouwd.
- b. Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in 12.2.2 onder b en toestaan dat de oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken wordt vergroot, met dien verstande dat:
  - 1. de gezamenlijke oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken ten hoogste 100% van de oppervlakte van het hoofdgebouw zal bedragen;

2. het bebouwingspercentage van het bouwvlak ten hoogste 50% zal bedragen;
3. de vergroting noodzakelijk is ten behoeve van de uitoefening van een aan huis verbonden beroep.

#### 12.4 Nadere eisen

Burgemeester en Wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmeting van de bebouwing, ten behoeve van;

- a. een samenhangend straat en bebouwingsbeeld;
- b. een goede woonsituatie;
- c. de verkeersveiligheid;
- d. de sociale veiligheid;
- e. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

#### 12.5 Specifieke gebruiksregels

##### 12.5.1 Aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit

Binnen deze bestemming is gebruik van een deel van het hoofdgebouw en bijbehorende bouwwerken bij een hoofdgebouw ten behoeve van de uitoefening van een aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit toegestaan, met dien verstande dat:

- a. maximaal 40% van het vloeroppervlak van de woning tot maximum van 50 m<sup>2</sup> mag worden gebruikt voor aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit;
- b. het beroep of bedrijf dient door een bewoner van de woning te worden uitgeoefend;
- c. het gebruik mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de verkeersontsluitings- en parkeersituatie ter plaatse waarbij voor de parkeersituatie geldt dat op eigen terrein voldoende parkeergelegenheid aanwezig dient te zijn;
- d. het gebruik dient qua aard, milieubelasting en uitstraling te passen in een woonomgeving; alleen beroepen of bedrijven zijn toegestaan die in de van deze planregels deel uitmakende Bijlage 2 Staat van bedrijfsactiviteiten aangeduid als milieucategorie 1, of beroepen en bedrijven die gezien de gevolgen daarvan voor de omgeving redelijkerwijs met deze bedrijven kunnen worden gelijkgesteld;
- e. het geen horeca-activiteiten en/of prostitutieactiviteiten en/of detailhandel betreft, uitgezonderd een beperkte verkoop als ondergeschikte activiteit en wel in verband met de ter plaatse uitgevoerde bedrijfsactiviteit;
- f. er geen buitenopslag plaatsvindt; opslag vindt uitsluitend binnen de woning en de daarbij behorende aan- en uitbouwen en bijgebouwen plaats.

##### 12.5.2 Strijdig gebruik

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van vrijstaande bijbehorende bouwwerken voor bewoning;
- b. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van bedrijvigheid, met uitzondering van het bepaalde in 12.5.1.;
- c. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van verblijfsrecreatieve doeleinden;
- d. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van de uitoefening van detailhandel;
- e. het gebruik van een woning voor de huisvesting van meer dan één huishouding.

Onder het gebruik wordt tevens verstaan het laten gebruiken.

## 12.6 Afwijken van de gebruiksregels

### 12.6.1 Mantelzorg

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in 12.5.2 onder a in die zin dat vrijstaande bijbehorende bouwwerken worden gebruikt ten behoeve van mantelzorg, met dien verstande dat:

- a. er aantoonbaar sprake is van een zorgbehoefte, welke tijdelijk van aard is;
- b. er sprake blijft van één huishouden;
- c. de oppervlakte van de afhankelijke woonruimte mag niet meer dan 75 m<sup>2</sup> bedragen;
- d. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de woonsituatie, de milieusituatie, de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

### 12.6.2 Bed and breakfast

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in 12.5.2 onder c in die zin dat de gronden en bouwwerken in combinatie met het wonen worden gebruikt voor logiesverstrekking in de vorm van bed-and-breakfast, met dien verstande dat:

- a. de logiesverstrekking plaatsvindt binnen het bestaande hoofdgebouw. Er wordt uitgegaan van een bestaande entree (deur);
- b. er maximaal twee kamers gerealiseerd worden voor maximaal 5 personen;
- c. er geen keukenblok in de wooneenheden wordt gemaakt;
- d. het parkeren op het eigen erf plaatsvindt;
- e. er geen extra inrit wordt aangelegd in verband met de vestiging;
- f. de vestiging alleen is toegestaan aan een verkeersontsluiting van voldoende omvang;
- g. er geen sprake is van onevenredige schade voor de aangrenzende bedrijven, in die zin dat de bedrijven in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt;
- h. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de woonsituatie, de milieusituatie, de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

### 12.6.3 Inwoning

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in 12.5.2 onder e in die zin dat de gronden en bouwwerken worden gebruikt voor inwoning, met dien verstande dat:

- a. de (hoofd)toegang tot de afzonderlijke wooneenheden plaatsvindt via één voordeur, die toegang verschaft tot de gemeenschappelijke hal. Een eigen achterdeur is wel toegestaan;
- b. de gemeenschappelijke hal rechtstreeks toegang verschaft tot beide woonruimtes, zonder dat door een slaapkamer, badkamer, toilet of bergruimte hoeft te worden gegaan;
- c. in geval van meerdere achterdeuren deze visueel te onderscheiden zijn van de hoofdtoegang;
- d. in de centrale hal een trap aanwezig is voor het bereiken van de verdieping. Meerdere trappen zijn toegestaan, doch deze dienen uit te komen op één gezamenlijke overloop (zoldertrappen hierin niet meegerekend);
- e. er sprake is van één aansluiting voor de verschillende nutsvoorzieningen (één meterkast);
- f. de inwoning niet leidt tot een toename van het aantal ontsluitingswegen van het perceel;
- g. er geen sprake is van het realiseren van extra bouwmogelijkheden, de bouwmogelijkheden zijn gekoppeld aan de woning;
- h. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de woonsituatie, de milieusituatie, de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

## 12.7 Wijzigingsbevoegdheid

### 12.7.1 *Wijzigen bouwvlak*

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen in dié zin dat het bouwvlak wordt vergroot of gewijzigd, met dien verstande dat:

- a. de oppervlakte van het bouwvlak ten hoogste 25% van het bestemmingsvlak bedraagt met een maximum van 150 m<sup>2</sup> per perceel;
- b. de uitbreiding plaatsvindt achter de voorgevelrooilijn;
- c. het bestaande hoofdgebouw binnen het te vergroten of te wijzigen bouwvlak blijft liggen;
- d. de afstand van het hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelgrens ten minste 3 m bedraagt;
- e. de afstand van het hoofdgebouw tot de achterperceelgrens ten minste 8 m bedraagt;
- f. de geluidsbelasting van geluidsgevoelige objecten niet hoger mag zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde of een vastgestelde hogere grenswaarde;
- g. er geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de milieusituatie, de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.



## Artikel 13 Wonen - Landhuis

### 13.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen - Landhuis' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen;

met daaraan ondergeschikt:

- b. de uitoefening van een aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit;
- c. speelvoorzieningen;
- d. wegen en paden;
- e. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- f. openbare nutsvoorzieningen;
- g. groenvoorzieningen;
- h. parkeervoorzieningen;
- i. tuinen, erven en terreinen.

### 13.2 Bouwregels

#### 13.2.1 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b. hoofdgebouwen mogen uitsluitend vrijstaand worden gebouwd;
- c. de goot- en bouwhoogte van een hoofdgebouw en maximaal bebouwingspercentage zal ten hoogste de ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot-, bouwhoogte en maximaal bebouwingspercentage' aangegeven hoogten en percentage bedragen;
- d. de minimale en maximale dakhelling van een hoofdgebouw mag ten hoogste de ter plaatse van de aanduiding 'minimale-maximale dakhelling' aangegeven hoogte bedragen;
- e. de afstand van een hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelgrens moet tenminste 3 m bedragen, tenzij de bestaande afstand tot de perceelgrens minder is, in welk geval die afstand aangehouden dient te worden;
- f. ondergrondse gebouwen (kelders) zijn uitsluitend toegestaan, daar waar bovengrondse gebouwen aanwezig zijn. Ondergrondse gebouwen zijn uitsluitend toegestaan in één bouwlaag.

#### 13.2.2 Bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken bij een hoofdgebouw gelden de volgende regels:

- a. de bij een hoofdgebouw bijbehorende bouwwerken zullen ten minste 1 m achter de naar de weg gekeerde gevel(s) van het hoofdgebouw of het verlengde daarvan worden gebouwd;
- b. de gezamenlijke oppervlakte van de bijbehorende bouwwerken bij een hoofdgebouw zal ten hoogste bedragen:
  1. 85 m<sup>2</sup> bij een perceelsgrootte tot 500 m<sup>2</sup>;
  2. 150 m<sup>2</sup> bij een perceelsgrootte tot 1000 m<sup>2</sup>;
  3. 250 m<sup>2</sup> bij een perceelsgrootte tot 1500 m<sup>2</sup>;
- c. bij vrijstaande woningen zal aan één zijde de afstand tot de zijdelingse perceelgrens ten minste 2 m bedragen;
- d. de goothoogte van een bijbehorend bouwwerk zal ten hoogste 3 m bedragen, met dien verstande dat de goothoogte mag worden verhoogd tot ten hoogste 0,25 m boven de vloer van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw;

- e. de goothoogte van vrijstaand bijbehorend bouwwerk zal ten hoogste 3 m bedragen;
- f. de bouwhoogte van een vrijstaand bijbehorend bouwwerk mag niet meer dan 5 m bedragen.

### 13.2.3 *Bouwwerken geen gebouwen zijnde*

Voor het bouwen van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen zal ten hoogste 1 m bedragen met dien verstande dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen op een afstand van meer dan 1 m achter de voorgevel van het hoofdgebouw dan wel het verlengde daarvan, ten hoogste 2 m zal bedragen;
- b. de bouwhoogte van kunstobjecten of speeltoestellen zal ten hoogste 5 m bedragen;
- c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zal ten hoogste 2 m bedragen.

## 13.3 **Afwijken van de bouwregels**

### 13.3.1 *Hoogte bouwwerk geen gebouwen zijnde*

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in 13.2.3 onder c ten behoeve van bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met dien verstande dat:

- a. de hoogte niet meer bedraagt dan 10 meter;
- b. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de woonsituatie;
- c. de milieusituatie;
- d. de verkeersveiligheid;
- e. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

### 13.3.2 *Oppervlakte bijbehorende bouwwerken*

- a. Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in 13.2.2 onder b en toestaan dat de oppervlakte van bijbehorende bouwwerken met ten hoogste 20 m<sup>2</sup> worden vergroot ten behoeve van een carport en in relatie hiermee mag het bebouwingspercentage worden vergoed, met dien verstande dat:
  - 1. de bouwhoogte van een carport ten hoogste 3 m zal bedragen;
  - 2. de carport tenminste 1 m achter de naar de weg gekeerde gevel(s) van het hoofdgebouw of het verlengde daarvan zal worden gebouwd.
- b. Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in 13.2.2 onder b en toestaan dat de oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken wordt vergroot, met dien verstande dat:
  - 1. de gezamenlijke oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken ten hoogste 100% van de oppervlakte van het hoofdgebouw zal bedragen;
  - 2. het bebouwingspercentage van het bouwvlak ten hoogste 50% zal bedragen;
  - 3. de vergroting noodzakelijk is ten behoeve van de uitoefening van een aan huis verbonden beroep.

### 13.3.3 *Verhoging goothoogte*

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 13.2.1 onder c en toestaan dat de goothoogte wordt vergroot, met dien verstande dat;

- a. de goothoogte ten hoogste 6 m zal bedragen;
- b. deze vergroting betrekking heeft op ten hoogste 50% van de gootlengte per hoofdgebouw of per blok aaneengebouwde hoofdgebouwen;

### 13.4 Nadere eisen

Burgemeester en Wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmeting van de bebouwing, ten behoeve van;

- a. een samenhangend straat en bebouwingsbeeld;
- b. een goede woonsituatie;
- c. de verkeersveiligheid;
- d. de sociale veiligheid;
- e. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

### 13.5 Specifieke gebruiksregels

#### 13.5.1 Aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit

Binnen deze bestemming is gebruik van een deel van het hoofdgebouw en bijbehorende bouwwerken bij een hoofdgebouw ten behoeve van de uitoefening van een aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit toegestaan, met dien verstande dat:

- a. maximaal 40% van het vloeroppervlak van de woning tot maximum van 50 m<sup>2</sup> mag worden gebruikt voor aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit;
- b. het beroep of bedrijf dient door een bewoner van de woning te worden uitgeoefend;
- c. het gebruik mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de verkeersontsluitings- en parkeersituatie ter plaatse waarbij voor de parkeersituatie geldt dat op eigen terrein voldoende parkeergelegenheid aanwezig dient te zijn;
- d. het gebruik dient qua aard, milieubelasting en uitstraling te passen in een woonomgeving;
- e. alleen beroepen of bedrijven zijn toegestaan die in de van deze planregels deel uitmakende Bijlage 2 Staat van bedrijfsactiviteiten zijn aangeduid als milieucategorie 1, of beroepen en bedrijven die gezien de gevolgen daarvan voor de omgeving redelijkerwijs met deze bedrijven kunnen worden gelijkgesteld;
- f. het geen horeca-activiteiten en/of prostitutieactiviteiten en/of detailhandel betreft, uitgezonderd een beperkte verkoop als ondergeschikte activiteit en wel in verband met de ter plaatse uitgevoerde bedrijfsactiviteit;
- g. er geen buitenopslag plaatsvindt; opslag vindt uitsluitend binnen de woning en de daarbij behorende aan- en uitbouwen en bijgebouwen plaats.

#### 13.5.2 Strijdig gebruik

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van vrijstaande bijbehorende bouwwerken voor bewoning;
- b. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van bedrijvigheid, met uitzondering van het bepaalde in 13.5.1;
- c. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van verblijfsrecreatieve doeleinden;
- d. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van de uitoefening van detailhandel;
- e. het gebruik van een woning voor de huisvesting van meer dan één huishouding.

Onder het gebruik wordt tevens verstaan het laten gebruiken.

## 13.6 Afwijken van de gebruiksregels

### 13.6.1 Mantelzorg

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in 13.5.2 onder a in die zin dat vrijstaande bijbehorende bouwwerken worden gebruikt ten behoeve van mantelzorg, met dien verstande dat:

- a. er aantoonbaar sprake is van een zorgbehoefte, welke tijdelijk van aard is;
- b. er sprake blijft van één huishouden;
- c. de oppervlakte van de afhankelijke woonruimte mag niet meer dan 75 m<sup>2</sup> bedragen;
- d. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de woonsituatie, de milieusituatie, de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

### 13.6.2 Bed and breakfast

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in 13.5.2 onder c in die zin dat de gronden en bouwwerken in combinatie met het wonen worden gebruikt voor logiesverstrekking in de vorm van bed-and-breakfast, met dien verstande dat:

- a. de logiesverstrekking plaatsvindt binnen het bestaande hoofdgebouw. Er wordt uitgegaan van een bestaande entree (deur);
- b. er maximaal twee kamers gerealiseerd worden voor maximaal 5 personen;
- c. er geen keukenblok in de wooneenheden wordt gemaakt;
- d. het parkeren op het eigen erf plaatsvindt;
- e. er geen extra inrit wordt aangelegd in verband met de vestiging;
- f. de vestiging alleen is toegestaan aan een verkeersontsluiting van voldoende omvang;
- g. er geen sprake is van onevenredige schade voor de aangrenzende bedrijven, in die zin dat de bedrijven in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt;
- h. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de woonsituatie, de milieusituatie, de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

### 13.6.3 Inwoning

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in 13.5.2 onder e in die zin dat de gronden en bouwwerken worden gebruikt voor inwoning, met dien verstande dat:

- a. de (hoofd)toegang tot de afzonderlijke wooneenheden plaatsvindt via één voordeur, die toegang verschaft tot de gemeenschappelijke hal. Een eigen achterdeur is wel toegestaan;
- b. de gemeenschappelijke hal rechtstreeks toegang verschaft tot beide woonruimtes, zonder dat door een slaapkamer, badkamer, toilet of bergruimte hoeft te worden gegaan;
- c. in geval van meerdere achterdeuren deze visueel te onderscheiden zijn van de hoofdtoegang;
- d. in de centrale hal een trap aanwezig is voor het bereiken van de verdieping. Meerdere trappen zijn toegestaan, doch deze dienen uit te komen op één gezamenlijke overloop (zoldertrappen hierin niet meegerekend);
- e. er sprake is van één aansluiting voor de verschillende nutsvoorzieningen (één meterkast);
- f. de inwoning niet leidt tot een toename van het aantal ontsluitingswegen van het perceel;
- g. er geen sprake is van het realiseren van extra bouwmogelijkheden, de bouwmogelijkheden zijn gekoppeld aan de woning;
- h. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de woonsituatie, de milieusituatie, de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

## 13.7 Wijzigingsbevoegdheid

### 13.7.1 *Wijzigen bouwvlak*

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen in dié zin dat het bouwvlak wordt vergroot of gewijzigd, met dien verstande dat:

- a. de oppervlakte van het bouwvlak ten hoogste 25% van het bestemmingsvlak bedraagt met een maximum van 150 m<sup>2</sup> per perceel;
- b. de uitbreiding plaatsvindt achter de voorgevelrooilijn;
- c. het bestaande hoofdgebouw binnen het te vergroten of te wijzigen bouwvlak blijft liggen;
- d. de afstand van het hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelgrens ten minste 3 m bedraagt;
- e. de afstand van het hoofdgebouw tot de achterperceelgrens ten minste 8 m bedraagt;
- f. de geluidsbelasting van geluidsgevoelige objecten niet hoger mag zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde of een vastgestelde hogere grenswaarde;
- g. er geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de milieusituatie, de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

## **Artikel 14 Leiding - Gas**

### **14.1 Bestemmingsomschrijving**

#### *14.1.1 Omschrijving*

De voor 'Leiding - Gas' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de aanleg, instandhouding en bescherming van (ondergrondse) hoofdgasleidingen met de daarbijbehorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

#### *14.1.2 Voorrangsbepaling*

In geval van strijdigheid van bepalingen gaan de bepalingen van dit artikel vóór de bepalingen die op grond van andere artikelen op de desbetreffende gronden van toepassing zijn. Verder geldt voor zover de op de verbeelding weergegeven dubbelbestemmingen geheel of gedeeltelijk samenvallen, dat de dubbelbestemming 'Leiding - Gas' voorrang krijgt.

### **14.2 Bouwregels**

#### *14.2.1 Gebouwen*

In afwijking van het bepaalde bij de andere aangewezen bestemmingen, mogen op of in deze gronden geen gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd, anders dan ten behoeve van de bestemming 'Leiding - Gas'.

#### *14.2.2 Bouwwerken geen gebouwen zijnde*

De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zal ten hoogste 2 m bedragen.

### **14.3 Nadere eisen**

Burgemeester en Wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van het veilig en doelmatig functioneren van de leiding.

### **14.4 Afwijken van de bouwregels**

Bij omgevingsvergunning kan, met dien verstande dat de veiligheid met betrekking tot de gasleiding niet wordt geschaad en geen kwetsbare objecten worden toegelaten, worden afgeweken van het bepaalde in lid 14.2 en toegestaan worden dat de in de daar voorkomende bestemming(en) genoemde gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd, met dien verstande dat vooraf schriftelijk advies wordt ingewonnen bij de leidingbeheerder.

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

#### *14.5.1 Verbod*

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden uit te voeren:

- a. het ontginnen, bodem verlagen of afgraven, ophogen of egaliseren van gronden;
- b. het uitvoeren van graafwerkzaamheden;

- c. het in de grond brengen van voorwerpen;
- d. het aanbrengen van beplantingen en het planten van bomen;
- e. het aanbrengen van gesloten oppervlakteverhardingen;
- f. het permanent opslaan van goederen;
- g. het aanleggen, vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren.

#### 14.5.2 *Uitzonderingen op het verbod*

Het bepaalde in lid 14.5 is niet van toepassing op werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden, die:

- a. het normale onderhoud betreffen;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van kracht worden van het plan.

#### 14.5.3 *Afwegingskader*

De in lid 14.5 genoemde vergunning kan uitsluitend worden verleend indien:

- a. door die werken of werkzaamheden dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen geen onevenredige aantasting van de belangen van de in lid 14.1 genoemde leiding ontstaat of kan ontstaan, danwel de veiligheid met betrekking tot de gasleiding niet wordt geschaad en geen kwetsbare objecten worden toegelaten;
- b. vooraf schriftelijk advies wordt ingewonnen bij de leidingbeheerder.

## Artikel 15 Waarde - Archeologie

### 15.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de archeologische waarden van de gronden.

### 15.2 Bouwregels

#### 15.2.1 *Bouwwerken met een oppervlakte van 100 m<sup>2</sup> of groter*

Voor bouwwerken met een oppervlakte van 100 m<sup>2</sup> of groter, moet alvorens een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen wordt verleend, door de aanvrager een rapport worden overlegd waarin naar het oordeel van Burgemeester en Wethouders:

- a. de archeologische waarden van de gronden die blijkens de aanvraag kunnen worden verstoord in voldoende mate zijn vastgesteld; en
- b. in voldoende mate is aangegeven op welke wijze de archeologische waarden worden bewaard en/of gedocumenteerd.

#### 15.2.2 *Bouwvoorwaarden*

Indien uit het in artikel 15.2.1 genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen zullen worden verstoord, kan het bevoegd gezag één of meerdere van de volgende voorwaarden verbinden aan de omgevingsvergunning:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor de archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
- b. de verplichting tot het doen van opgravingen;
- c. de verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van archeologische monumentenzorg, die voldoet aan door Burgemeester en Wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties.

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

#### 15.3.1 *Verbod*

Het is verboden zonder of in afwijking van een vergunning, de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden uit te voeren, ongeacht het bepaalde in de regels bij de andere op deze gronden van toepassing zijnde bestemming(en):

- a. het ontgronden, afgraven, egaliseren en ophogen van gronden en/of het anderszins ingrijpend wijzigen van de bodemstructuur, over een oppervlakte van meer dan 100 m<sup>2</sup>;
- b. het graven en dempen van sloten, vaarten en andere watergangen;
- c. het aanbrengen van drainage;
- d. het verwijderen en/of aanbrengen van bomen en diepwortelende beplanting;
- e. het aanbrengen van ondergrondse en bovengrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen, en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.



### 15.3.2 Uitzonderingen op het verbod

Het bepaalde in artikel 15.3.1 is niet van toepassing op werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden die:

- a. het normale onderhoud betreffen;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
- c. in het kader van archeologisch onderzoek en het doen van opgravingen worden uitgevoerd, mits verricht door een daartoe bevoegde instantie;
- d. niet dieper gaan dan 0,50 m beneden het maaiveld en een kleinere oppervlakte dan 100 m<sup>2</sup> beslaan.

### 15.3.3 Afwegingskader

De in lid 15.3 genoemde vergunning kan uitsluitend worden verleend indien:

- a. vaststaat dat er geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de archeologische waarden van de gronden;
- b. door de aanvrager een rapport is overlegd waarin, naar het oordeel van Burgemeester en Wethouders
  1. de archeologische waarden van de gronden die blijkens de aanvraag kunnen worden verstoord in voldoende mate zijn vastgesteld; en
  2. in voldoende mate is aangegeven op welke wijze de archeologische waarden worden bewaard en/of gedocumenteerd;
- c. ten behoeve van de beoordeling van het rapport advies ingewonnen is bij een ter zake deskundige.

## 15.4 Wijzigingsbevoegdheid

### 15.4.1 Verwijdering dubbelbestemming

Burgemeester en Wethouders kunnen het plan wijzigen in dié zin dat de dubbelbestemming Waarde - Archeologie' wordt verwijderd, mits na voldoende onderzoek van de vindplaats en het inwinnen van deskundig advies blijkt dat voor de archeologisch waardevolle gebieden de waardebepalende elementen niet zijn te handhaven in relatie tot de functie van de gronden en de gebouwen, en de aanwezige bodemvondsten naar elders zijn overgebracht.

## Hoofdstuk 3      Algemene regels

### Artikel 16      Anti-dubbelregel

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

## **Artikel 17    Algemene bouwregels**

### **17.1    Bestaande en afwijkende maatvoering**

Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van de maatvoering en situering van gebouwen gelden de bouwregels, zoals die onder de bestemming zijn voorgeschreven, dan wel de bestaande overschrijding daarvan, zoals deze bestond ten tijde van de ter inzage legging van het ontwerp van dit bestemmingsplan, en destijds in overeenstemming met het bepaalde in de Woningwet is gerealiseerd.

### **17.2    Ondergeschikte bouwdelen**

Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwdelen als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten, luifels, erkers, balkons en overstekende daken, buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding van bouw c.q. bestemmingsgrenzen niet meer dan 1 meter bedraagt.

## Artikel 18 Algemene gebruiksregels

### 18.1 Strijdig gebruik

Onder gebruik in strijd met alle bestemmingen wordt in elk geval verstaan:

- a. een gebruik van gronden als stort- en/of opslagplaats van grond en/of afval, met uitzondering van een zodanig gebruik voor het normale op de bestemming gerichte gebruik en onderhoud;
- b. een gebruik van gronden als stallings- en/of opslagplaats van één of meer aan het gebruik onttrokken machines, voer-, vaar- of vliegtuigen, waarbij in ieder geval als strijdig gebruik wordt aangemerkt: brand- en explosiegevaarlijke opslag, waaronder opslagruimte voor vuurwerk, met uitzondering van een zodanig gebruik voor het normale op de bestemming gerichte gebruik en onderhoud;
- c. het plaatsen en/of geplaatst houden van onderkomens;
- d. een gebruik van gronden en bouwwerken voor een seksinrichting dan wel ten behoeve van prostitutie.

### 18.2 Uitzondering

Het bepaalde in artikel 18.1 is niet van toepassing:

- a. op (tijdelijk) gebruik voor de realisering en/of handhaving van de bestemmingen of het normale onderhoud van de gronden en/of bouwwerken;
- b. op de opslag voor de normale bedrijfsvoering van de in het plan toegelaten bedrijven.

### 18.3 Strafbepaling

Overtreding van het verbod gesteld in lid 18.1 wordt hierbij aangemerkt als een strafbaar feit en daarmee als een economisch delict als bedoeld in artikel 1a, onder 2° van de Wet op de economische delicten.

## Artikel 19 Algemene aanduidingsregels

### 19.1 Vrijwaringszone - Molenbiotoop

#### 19.1.1 Aanduidingsomschrijving

Ter plaatse van de aanduiding 'Vrijwaringszone - Molenbiotoop' zijn de gronden, onverminderd het in deze regels bepaalde ten aanzien van de voor deze gronden overige geldende bestemmingen, mede bestemd voor het beschermen van de functie van de in dit gebied voorkomende molen als werktuig en van zijn waarde als landschapsbepalend element.

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

Ter plaatse van de aanduiding 'Vrijwaringszone - Molenbiotoop' is het verboden zonder een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden, geen normale onderhouds- of exploitatiewerkzaamheden zijnde, uit te voeren:

- a. het planten van bomen, heesters en andere opgaande beplantingen indien deze een hoogte kunnen bereiken die de hoogte van 6,80 m (de hoogte van de onderkant van een verticaal staande wiek) te boven gaat.

#### 19.1.3 Afwegingskader

De in Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden bedoelde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend, indien door die werken de belangen van de betreffende molen als werktuig niet in onevenredige mate worden geschaad.

#### 19.1.4 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen en de aanduiding wijzigen in die zin dat de zone wordt aangepast of vervalt indien daartoe als gevolg van wijziging in gebruik, regelgeving of vergunningverlening aanleiding bestaat.

## Artikel 20 Algemene afwijkingsregels

### 20.1 Afwijkingsregels

Bij een omgevingsvergunning kan, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan, de woonsituatie, het straat- en bebouwingsbeeld, de milieusituatie, de sociale veiligheid, de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, afgeweken worden van het bepaalde in deze regels of de aanduidingen op de verbeelding, voor:

- a. de bij recht in de regels gegeven maten, afmetingen en percentages, tot ten hoogste 10% van die maten, afmetingen en percentages;
- b. de regels en toestaan dat het beloop of het profiel van de wegen of de aansluiting van de wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid en/of de intensiteit daartoe aanleiding geeft;
- c. de regels en toestaan dat bouwgrenzen worden overschreden indien een meetverschil daartoe aanleiding geeft;
- d. de regels ten aanzien van de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en toestaan dat de bouwhoogte van de bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wordt vergroot tot ten hoogste 10 m;
- e. de regels en toestaan dat de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van kunstwerken, geen gebouwen zijnde, en ten behoeve van zend-, ontvang- en/of sirenemasten wordt vergroot tot ten hoogste 40 m, mits:
  1. de noodzaak tot plaatsing wordt aangetoond;
  2. de te plaatsen mast (deels) door bomen gecamoufleerd wordt dan wel dat bij de plaatsing wordt aangesloten bij bestaande gebouwen en andere verticale elementen;
  3. door middel van een landschapsplan aansluiting wordt gezocht bij de omliggende omgeving en/of landschapselementen;
  4. het principe van site-sharing wordt toegepast;
  5. door de plaatsing de beeldkwaliteit van de omgeving niet wordt verstoord;
  6. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de cultuurhistorische en ruimtelijke waarden van het gebied en zijn bebouwing;
  7. er afstemming plaatsvindt met de Nota antennebeleid gemeente Dinkelland (2008);
- f. het bepaalde ten aanzien van de maximale bouwhoogte van gebouwen en toestaan dat de bouwhoogte van de gebouwen ten behoeve van plaatselijke verhogingen, zoals schoorstenen, luchtkokers, liftkokers en lichtkappen, wordt vergroot, mits:
  1. deze vergroting niet meer dan 10 m<sup>2</sup> per plaatselijke verhoging bedraagt;
  2. de vergroting leidt tot een hoogte welke ten hoogste 1,25 maal de maximale bouwhoogte van het betreffende gebouw bedraagt.

## Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

### Artikel 21 Overgangsrecht

#### 21.1 Overgangsrecht bouwwerken

##### 21.1.1 *Bouwwerken*

Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,

- a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
- b. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.

##### 21.1.2 *Omgevingsvergunning voor vergroten van een bouwwerk*

Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het eerste lid een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%.

##### 21.1.3 *Uitzondering op het overgangsrecht bouwwerken*

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.

#### 21.2 Overgangsrecht gebruik

##### 21.2.1 *Gebruik*

Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.

##### 21.2.2 *Verbod op wijziging strijdig gebruik*

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.

##### 21.2.3 *Verbod op hervatting strijdig gebruik*

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.

##### 21.2.4 *Uitzondering op het overgangsrecht gebruik*

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 22 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan 'Commanderie Ootmarsum' van de gemeente Dinkelland.

Aldus vastgesteld in de raadsvergadering van

De griffier,

.....

De voorzitter,

.....



## Bijlage bij de regels

## **Bijlage 1 Stedenbouwkundig ontwerp en Beeldkwaliteit voor het Commanderieterrein in Ootmarsum**

## Bijlage 2 Staat van bedrijfsactiviteiten