

bestemmingsplan

Bestemmingsplan
Herziening Bestemmingsregels Wonen 2

versie voorontwerp

Bestemmingsplan Herziening Bestemmingsregels Wonen 2

versie voorontwerp

Inhoudsopgave

Toelichting		5
Hoofdstuk 1	Inleiding	7
Hoofdstuk 2	Jongerenhuisvesting	11
Hoofdstuk 3	Het ruimtelijk perspectief	15
Hoofdstuk 4	Planologische maatregelen	21
Hoofdstuk 5	Juridische toelichting	23
Regels		29
Hoofdstuk 1	Inleidende regels	30
Artikel 1	Begrippen	30
Artikel 2	Toepassingsgebied	37
Artikel 3	Relatie met de geldende bestemmingsplannen	38
Artikel 4	Verwijzing naar beleidsregels	39
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels	40
Artikel 5	Bestemmingsplan Bedrijfsperceel Wolddijk	40
Artikel 6	Bestemmingsplan Bedrijventerrein Koningsweg	42
Artikel 7	Bestemmingsplan Beijum	49
Artikel 8	Bestemmingsplan Bessemoerpark	58
Artikel 9	Bestemmingsplan Buitengebied	60
Artikel 10	Bestemmingsplan Coendersborg	63
Artikel 11	Bestemmingsplan Corpus den Hoon 2008	68
Artikel 12	Bestemmingsplan Damsterdiep 269 en 275	78
Artikel 13	Bestemmingsplan De Held I	80
Artikel 14	Bestemmingsplan De Held III	83
Artikel 15	Bestemmingsplan De Hunze / Van Starckenborgh	87
Artikel 16	Bestemmingsplan De Meeuwen-De Brink 2017	92
Artikel 17	Bestemmingsplan De Wijert	94
Artikel 18	Bestemmingsplan Friesestraatweg - Hoogeweg	103
Artikel 19	Bestemmingsplan Friesestraatweg 209	105
Artikel 20	Bestemmingsplan Grote Markt - Oostwand	107
Artikel 21	Bestemmingsplan Halfweg	110
Artikel 22	Bestemmingsplan Helpermaar 2014	112
Artikel 23	Bestemmingsplan Herziening bestemmingsregels wonen	123
Artikel 24	Bestemmingsplan Hoogkerk Zuid 2016	124
Artikel 25	Bestemmingsplan Hoogkerk-Gravenburg	130
Artikel 26	Bestemmingsplan Hoornse Meer, Hoornse Park en Piccardthof	136

Artikel 27	Bestemmingsplan Kardinges	144
Artikel 28	Bestemmingsplan Kempkensberg - Engelse Kamp e.o.	146
Artikel 29	Bestemmingsplan Korrewegwijk-de Hoogte 2009	152
Artikel 30	Bestemmingsplan Kranenburg-Stadspark	156
Artikel 31	Bestemmingsplan La Liberté	161
Artikel 32	Bestemmingsplan Lewenborg/Ruischerwaard	164
Artikel 33	Bestemmingsplan Lintdorpen en Ruischerbrug	172
Artikel 34	Bestemmingsplan Meerstad-Midden (Slochteren)	189
Artikel 35	Bestemmingsplan Meerstad-Midden West	192
Artikel 36	Bestemmingsplan Oosterhoogebrug en Ulgersmaborg	215
Artikel 37	Bestemmingsplan Paddepoel centrum	220
Artikel 38	Bestemmingsplan Paddepoel, Selwerd en Tuinwijk	222
Artikel 39	Bestemmingsplan Partiele herziening bestemmingsplan Poelestraat-achterzijde	229
Artikel 40	Bestemmingsplan Poelestraat-achterzijde	231
Artikel 41	Bestemmingsplan Polaris-Pleiadenlaan	236
Artikel 42	Bestemmingsplan Pop Dijkemaweg	238
Artikel 43	Bestemmingsplan Pop Dijkemaweg 38	241
Artikel 44	Bestemmingsplan Regiotram - tracédelen I en II	243
Artikel 45	Bestemmingsplan Reitdiep 2012	245
Artikel 46	Bestemmingsplan Ruskenveen 2012	252
Artikel 47	Bestemmingsplan Semmelweisstraat	259
Artikel 48	Bestemmingsplan Sontweggebied-Damsterdiep	261
Artikel 49	Bestemmingsplan Trefkoel	266
Artikel 50	Bestemmingsplan Vinkhuizen 2007	270
Artikel 51	Bestemmingsplan Waterrand Oosterparkwijk	276
Artikel 52	Bestemmingsplan Westpark	286
Artikel 53	Bestemmingsplan Woonwagenterrein Hoendiep	289
Artikel 54	Uitwerkingsplan Plutolaan	290
Artikel 55	Uitwerkingsplan Reitdiep 2015	292
Hoofdstuk 3	Overgangs- en slotregels	295
Artikel 56	Overgangsrecht	295
Artikel 57	Slotregel	296

voorontwerp

gemeente Groningen - bestemmingsplan Herziening Bestemmingsregels Wonen 2

Toelichting

voorontwerp

gemeente Groningen - bestemmingsplan Herziening Bestemmingsregels Wonen 2

6

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

De gemeenteraad van Groningen heeft op 24 juni 2015 de woonvisie Wonen in Stad vastgesteld. De Woonvisie legt beleidsvoornemens vast voor de komende jaren en heeft tot doel te zorgen voor een woningaanbod in de stad dat aansluit op de vraag, betaalbaar en duurzaam is en zorgt voor evenwicht in de wijken.

Op het gebied van jongerenhuisvesting wil de raad kwalitatief goede woonmogelijkheden bieden, zowel in de bestaande woningvoorraad als in nieuwbouw. Door de grote druk op de particuliere woningvoorraad om te voorzien in jongerenhuisvesting is in een aantal wijken het evenwicht zoek geraakt in het samenleven van jongeren en andere stadjsers. Door verschil in leefwijze staat de leefbaarheid in vooral oude wijken onder druk. Dit wordt deels veroorzaakt door te ruime bouw- en gebruiksmogelijkheden in bestemmingsplannen. Vanuit de samenleving is er bij de gemeenteraad op aangedrongen die ruimte in te perken. In de woonvisie is aangekondigd dat dit gaat gebeuren.

In eerste instantie is voor de binnenstad en de omliggende wijken een bestemmingsplan gemaakt dat aan de beleidsdoelstellingen van de woonvisie voldoet; het bestemmingsplan Herziening bestemmingsregels wonen (HBW). Dit plan is vastgesteld door de raad op 19 april 2017 en in werking getreden op 21 december 2017. Het nu voorliggend bestemmingsplan Herziening bestemmingsregels wonen 2 (HBW2) legt ook voor de rest van de stad dezelfde regels vast.

Hiermee wordt voorkomen dat de druk op de jongerenhuisvesting zich gaat verspreiden in het gebied buiten de binnenstad en de schilwijken. Bijkomend voordeel is dat er na de inwerkingtreding van het bestemmingsplan HBW 2 voor de hele gemeente een eenduidige toetsingskader is.

1.2 Begrenzing plangebied

Het plangebied van het bestemmingsplan Herziening bestemmingsregels wonen 2 betreft alle onderliggende bestemmingsplannen van het gebied dat in onderstaand overzicht en in het kaartje is weergegeven. De plangebieden waar de woonfunctie niet of nauwelijks voorkomt maken geen deel uit van dit bestemmingplan, zoals bijvoorbeeld de bedrijventerreinen.

Het gaat om de volgende bestemmingsplannen (naam plan en vaststellingsdatum):

- Vinkhuizen 2007, 20-06-2007
- Meerstad – Midden (Slochteren), 20-12-2007
- Waterrand Oosterparkwijk, 30-09-2009
- Kempkensberg – Engelse Kamp e.o., 29-10-2008
- Coendersborg, 28-10-2009
- Paddepoel, Selwerd en Tuinwijk, 27-01-2010
- De Held III, 17-06-2009
- De Wijert, 27-01-2010
- Woonwagenterrein Hoendiep (wonen in woonwagens), 26-01-2011
- La Liberté, 28-01-2009
- Corpus den Hoorn 2008, 17-12-2008
- Korrewegwijk – De Hoogte, 20-10-2010
- Pop Dijkemaweg, 30-01-2013
- Grote Markt – Oostwand, 30-11-2011
- De Held I, 29-09-2010
- De Hunze / Van Starckenborgh, 20-10-2010
- Poelestraat-achterzijde, 30-11-2011

voorontwerp

gemeente Groningen - bestemmingsplan Herziening Bestemmingsregels Wonen 2

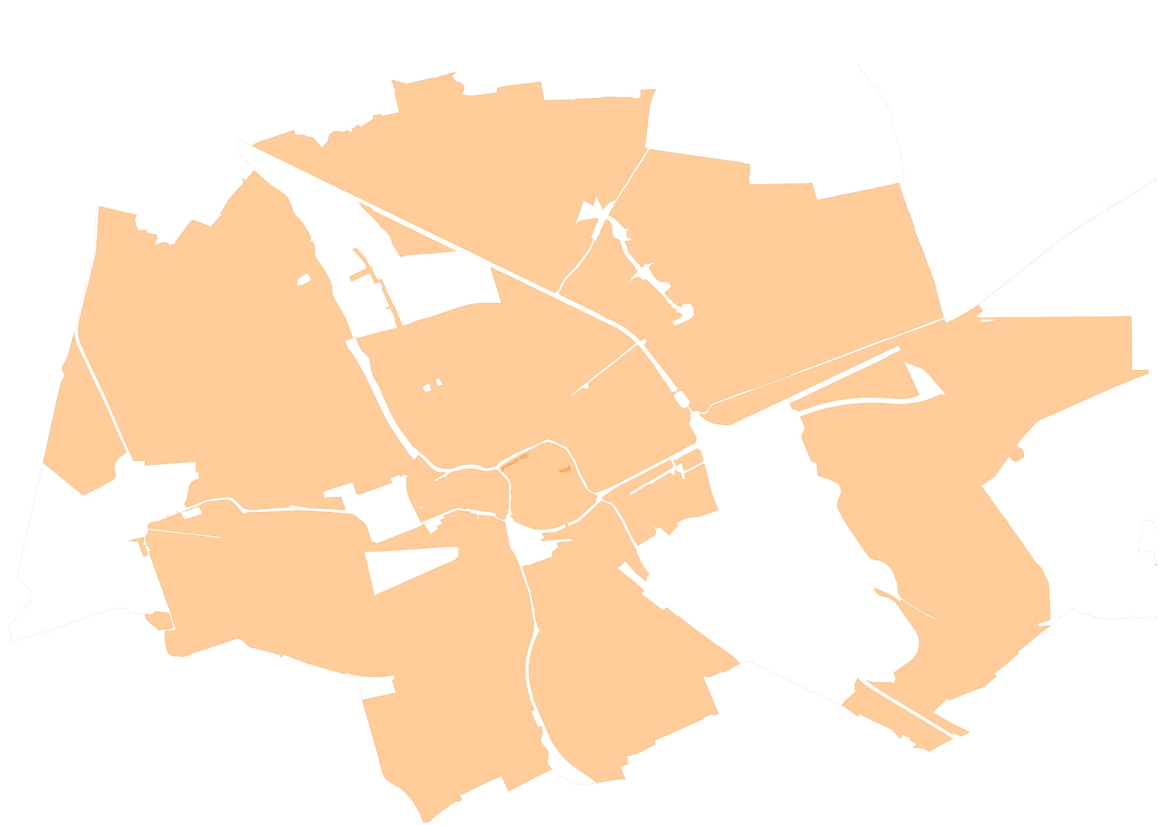
- Hoogkerk-Gravenburg, 22-06-2011, gewijzigd vastgesteld 18-07-2012
- Bedrijventerrein Koningsweg, 26-06-2013
- Hoornse Meer, Hoornse Park en Piccardthof, 28-09-2011
- Buitengebied, 25-04-2012
- Pop Dijkemaweg 38, 15-12-2010
- Regiotram – tracédelen I en II, 18-7-2012
- Oosterhoogebrug en Ulgersmaborg, 21-12-2011
- Damsterdiep 269 en 275, 28-09-2011
- Reitdiep 2012, 18-07-2012
- Lewenborg/Ruischerwaard, 28-03-2012
- Trefkoel, 28-09-2011
- Semmelweisstraat, 25-01-2012
- Kranenburg – Stadspark, 26-06-2013
- Beijum, 26-06-2013
- Friesestraatweg-Hoogeweg, 30-01-2013
- Bessemoerpark, 19-12-2012
- Sontweggebied – Damsterdiep, 26-06-2013
- Ruskenveen 2012, 26-06-2013
- Lintdorpen en Ruischerbrug, 26-06-2013
- Paddepoel centrum, 26-06-2013
- Kardinge, 26-10-2016
- Helpermaar 2014, 18-02-2015
- Partiële herziening bestemmingsplan Poelestraat-achterzijde, 29-10-2014
- Bedrijfsperceel Wolddijk, 18-3-2015
- Uitwerkingsplan Reitdiep 2015, 15-12-2015 (college)
- Halfweg, 28-06-2017
- Hoogkerk-Zuid 2016, 29-3-2017
- Polaris Pleiadenlaan, 25-1-2017
- Meerstad-Midden West
- De Meeuwen-De Brink 2017, 28-06-2017
- Friesestraatweg 209, 28-03-2018
- Uitwerkingsplan Plutolaan, 15-03-2011 (college)
- Westpark (29-05-2013)

Het eerste bestemmingsplan HBW besloeg de plangebieden van de volgende bestemmingsplannen:

- Bestemmingsplan Binnenstad
- Bestemmingsplan Binnenstad-Oost 2012
- Bodenterrein - UMCG
- Cortingborg
- Cortingborg II
- Ebbingekwartier
- Bestemmingsplan Europapark 2013
- Bestemmingsplan Helpman
- Bestemmingsplan Hortusbuurt - Noorderplantsoen
- Bestemmingsplan Korrewegwijk-de Hoogte 2009
- Bestemmingsplan Kostverloren, Zeeheldenbuurt en Badstratenbuurt
- Bestemmingsplan Oosterparkwijk
- Bestemmingsplan Oosterpoort
- Bestemmingsplan Oranjebuurt - Noorderplantsoenbuurt
- Bestemmingsplan Oud Zuid
- Bestemmingsplan Schildersbuurt.

voorontwerp

gemeente Groningen - bestemmingsplan Herziening Bestemmingsregels Wonen 2



begrenzing plangebied bestemmingsplan Herziening Bestemmingsregels Wonen 2

voorontwerp

gemeente Groningen - bestemmingsplan Herziening Bestemmingsregels Wonen 2

10

Hoofdstuk 2 Jongerenhuisvesting

2.1 Provinciaal beleid

In de Provinciale Omgevingsvisie geeft de provincie aan er voor te willen zorgen dat het aanbod van en de vraag naar woningen zoveel mogelijk op elkaar aansluiten. De provincie maakt daarom woningbouwafspraken in regionaal verband. Hierin staan afspraken over waar, hoeveel en in welke periode woningen mogen worden gebouwd. Met de regio Groningen-Assen zijn regionale afspraken gemaakt voor de periode 2007-2019. Het bestemmingsplan Herziening bestemmingsregels wonen bevat in hoofdzaak regels die de maximale bouwmogelijkheden in de onderliggende woonbestemmingen inperken. Dit bestemmingsplan genereert dus geen extra plancapaciteit bovenop de al bestaande planologische regelingen en is daarmee niet in strijd met de regionale woningbouwafspraken.

2.2 Gemeentelijk beleid

Met de woonvisie Wonen in Stad zet de gemeenteraad in op goede huisvesting voor jongeren. Ze kiest voor kwaliteit en wil jongeren een plek bieden die voldoet aan hun woonwensen.

Uit onderzoek blijkt dat bijna 60% van de jongeren een verhuiscens heeft. Ze willen groter wonen, betere voorzieningen en meer privacy. Er is dan ook vooral behoefte aan zelfstandige woningen en niet aan onzelfstandige kamers. Uit onderzoek blijkt anderzijds dat de particuliere kamerverhuurmarkt ontspannen is en er sprake is van een overschot aan kamers. Het blijkt dan ook dat het woningaanbod niet meer strookt met de vraag. De gemeente zet daarom enerzijds in op het versnellen van de nieuwbouw voor jongeren en anderzijds op afremmen van de groei op de particuliere kamerverhuurmarkt door meer maatwerk toe te passen in het kamerverhuurbeleid. De kamerverhuur neemt ondanks de ontspannen markt nog steeds toe. Deze toename vindt vooral plaats in de binnenstad en de populaire studentenwijken rondom de binnenstad. In deze wijken worden de toch al schaarse gezinswoningen omgezet naar vormen van kamerverhuur. Juist in deze wijken raakt hierdoor de balans tussen studenten en stadgers verstoord of is die al verstoord. Door verschillende leefritmes komt het woongenot steeds meer onder druk te staan en daarmee de leefbaarheid van deze wijken en buurten. Bovendien wordt de woningvoorraad in deze wijken steeds eenzijdiger van gebruik.

Naast het beperken van de groei van kamerverhuur richt het beleid zich op meer kwaliteit in de bestaande voorraad. Dit gebeurt bijvoorbeeld door het verstrekken van subsidies voor geluidreducerende maatregelen. Verder worden met corporaties en andere partners de mogelijkheden onderzocht om bestaande, oudere complexen voor jongerenhuisvesting te verbeteren.

Tot slot blijft de gemeente zich inzetten op het bevorderen van het samenleven tussen studenten en andere stadgers.

2.3 Problematiek en aanpak

Alle bewoners in onze stad moeten op een prettige manier kunnen samenleven. Op veel plekken in de stad leven de bewoners goed samen, maar dat is niet overal het geval. Vooral in de populaire wijken en de binnenstad wordt kamerverhuur toegevoegd. Dit gebeurt door bijvoorbeeld woningsplitsing, optoppen en het uitbouwen van bestaande (gezins)woningen. Met het facetbestemmingsplan Woningenplitsing is al ruim voor de vaststelling van de nieuwe woonvisie het bouwkundig splitsen van woningen tegengegaan. Dit facetbestemmingsplan heeft voor veel wijken geleid tot een afname van het aantal splitsingen. In de populaire wijken blijven kamerverhuurders echter zoeken naar andere mogelijkheden om vormen van kamerverhuur toe te voegen. Vaak bieden de geldende bestemmingsplannen voldoende ruimte om woningen toch om te zetten en wordt de beschikbare ruimte in het bestemmingsplan hiervoor volledig benut.

Dit leidt op verschillende plekken tot een verstoring van het evenwicht en een terugloop van de woonkwaliteit, zowel voor omwonenden als voor de huurders zelf die vaak niet de kwaliteit krijgen die ze willen. Bovendien leidt dit tot het verdwijnen van toch al schaarse gezinswoningen in deze wijken.

Om hier iets tegen te kunnen doen kiest de gemeenteraad voor maatwerk, zodat kan worden ingegrepen waar dat nodig is. Dit betekent dat de toevoeging van extra kamers en kleine zelfstandige appartementen in de particuliere woningvoorraad wordt beperkt op die plekken waar het woonklimaat en de leefbaarheid onder druk staan. Dit vindt enerzijds plaats via het kamerverhuurbeleid en het uitvoeren van een omgevingstoets op individuele aanvragen voor kamerverhuur of het omzetten van woningen. In het vorige beleid gold de 15%-norm. Deze norm hield in dat 15% van het totaal aantal woningen in een straat mocht worden omgezet naar kamerverhuur met een onttrekkingsvergunning. Bovendien was alleen een vergunning nodig voor woningen die werden verhuurd aan 3 of meer huurders in woningen met 4 of meer kamers. Hoewel de 15%-norm wel heeft geleid tot spreiding van kamerverhuur over de stad, hield de norm geen rekening met het karakter van een wijk of straat en of de wijk onder druk stond wat betreft de leefbaarheid.

De 15%-norm is daarom vervangen door een omgevingstoets, die wel kijkt naar verschillende aspecten in een wijk. De mate waarin de 15%-norm is bereikt in de wijk is daarbij nog wel een belangrijk aspect. Bij elke aanvraag vindt nu een individuele afweging plaats waarbij onder andere gekeken wordt naar:

- volkshuisvestelijke aspecten / beleid;
- de meest recente leefbaarheidsmonitor;
- klachten en meldingen (Meldpunt Zorg en Overlast);
- (bouw)technische staat van de woning;
- aantallen onttrokken woningen (15%-norm);
- aantal kleinere appartementen voor specifieke groepen;
- gevolgen op wijk-, straat- en/of blokniveau van een omzetting;
- actuele beeld stadsdeelcoördinator, wijkagenten en eventuele andere wijkorganisaties.

Vergunningen worden alleen nog verleend voor omzetting van gezinswoningen naar kamerverhuur of kleine appartementen als uit de omgevingstoets blijkt dat dit niet leidt tot een aantasting van het leef- en woongenot in de wijk of buurt. Ook wordt beoordeeld of het vanuit volkshuisvestelijk en programmatisch oogpunt wenselijk is dat een gezinswoning verdwijnt ten behoeve van kamerverhuur of appartementen. Bovendien is nu een onttrekkingsvergunning nodig vanaf 3 bewoners of meer in 3 kamers of meer. Om kwaliteitsverbetering in de kamerverhuur te stimuleren, wordt het toegestaan dat onzelfstandig verhuurde kamers zelfstandig kunnen worden. Er worden dan voorzieningen toegevoegd aan een kamer die de woonkwaliteit verhogen. Als regel is gesteld dat zo'n kamer een minimale oppervlakte van 24 m² moet hebben en dat, in verband met de leefbaarheid in de buurt, het aantal huishoudens in een pand met verhuurde kamers afneemt. Deze maatvoering is in lijn met het Bouwbesluit. Het aangepaste kamerverhuurbeleid is vastgelegd in de huisvestingsverordening en beleidsregels.

voorontwerp

Kamerverhuurders zijn echter voortdurend op zoek naar de ruimte in bestemmingsplannen om via die ruimte toch kamers of appartementen toe te voegen in populaire wijken. Veel huurders willen namelijk graag in deze wijken wonen en de verhuurbaarheid is meestal geen probleem. Hierdoor kan kamerverhuur, ondanks het beleid, in deze wijken toch toenemen en komen deze steeds verder onder druk te staan.

Met het voorliggende bestemmingsplan wordt nu ook de huidige ruimte in geldende bestemmingsplannen, die op grotere afstand van de binnenstad liggen, ingeperkt. Onder andere in de wijken Paddepoel, Vinkhuizen en de Weijert is urgentie ontstaan om de hiervoor geschetste ontwikkelingen tegen te kunnen gaan. Nu het bestemmingsplan Herziening bestemmingsregels wonen zijn vruchten afwerpt, verplaatst de vraag naar jongerenhuisvesting zich wat meer richting deze wijken.

voorontwerp

gemeente Groningen - bestemmingsplan Herziening Bestemmingsregels Wonen 2

Hoofdstuk 3 Het ruimtelijk perspectief

3.1 Analyse

Inleiding

Veel bestemmingsplannen ruimte om bestaande bebouwing uit te breiden. Deze ruimte is geboden om flexibiliteit te bieden aan eigenaren om panden uit te breiden zonder dat daar ingewikkelde procedures voor nodig zijn. De laatste tijd wordt deze ruimte vooral benut om uitbreidingen ten behoeve van jongerenhuisvesting te realiseren, vooral in de binnenstad en de schilwijken. Daarbij wordt vaak de maximaal beschikbare ruimte benut. Veelal gaat deze eenzijdige invulling ten koste van de ruimtelijke kwaliteit en de leefbaarheid van aangrenzende panden. De laatste jaren is deze ontwikkelingen ook waar te nemen in de wijken op grotere afstand van het centrum.

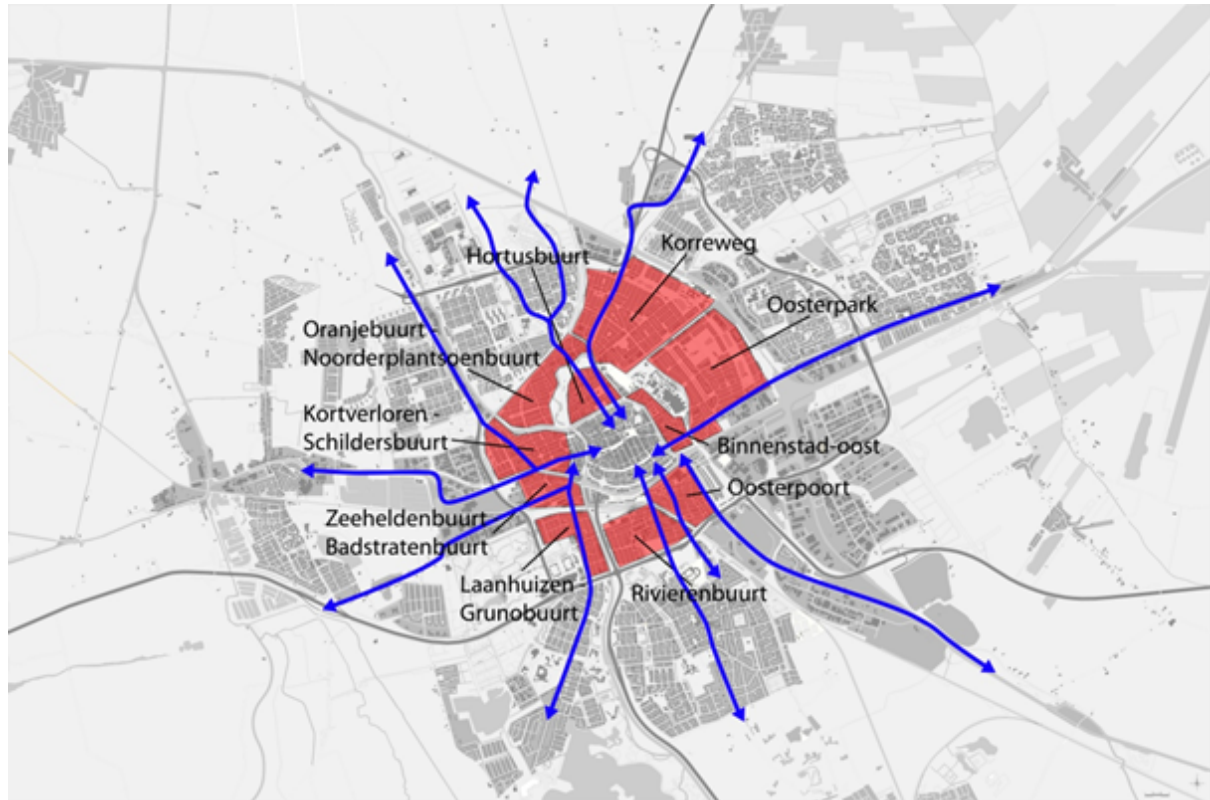
Hieronder wordt uitgelegd hoe deze situatie is ontstaan en vervolgens wordt uitgewerkt op welke manier dit bestemmingsplan beoogt te voorkomen dat deze ruimte eenzijdig voor jongerenhuisvesting wordt gebruikt.

Globale ontstaansgeschiedenis van de stad

Tot ongeveer het einde van de 19^e eeuw speelde de stadsontwikkeling zich voornamelijk af binnen de vestingwerken. Deze ontwikkeling kenmerkte zich door een continu en geleidelijk proces van vooral pandsgewijze transformaties, uitbreidingen en functieveranderingen. Individuele grondeigenaren die het zich konden veroorloven bouwden extra ruimte voor een kantoor, magazijn, werkplaats of woonruimte achter, op of aan hun bestaande pand. Alleen 'publieke' instellingen, zoals kerken, overheden, de rechtbank en scholen bouwden grote gebouwen op bijzondere plekken. Het continue transformatieproces vond in eerste instantie plaats langs de belangrijkste invalswegen die meestal noord-zuid door de binnenstad liepen. Geleidelijk intensiverde de bebouwing langs deze straten en werden de tussengelegen gebieden ingevuld. Binnenterreinen raakten bebouwd en, met name aan de straatkant, werden panden opgetopt en verhoogd. Buiten de vestingwerken ontstond sporadisch bebouwing langs enkele invalswegen naar de stad (Reitdiep, Hereweg, Paddepoelsterweg, Winschoterdiep en Damsterdiep).

Na slechting van de vestingwerken vonden de eerste echte stadsuitbreidingen plaats langs deze invalswegen, ook wel radialen genoemd (onder andere Hereweg, Paterswoldseweg, Damsterdiep, Friesestraatweg, Bedumerweg). Overigens ontwikkelden niet alle invalswegen zich tot de huidige stadsentrees (Paddepoelsterweg, Winschoterdiep). Kenmerkend is dan nog altijd de pandsgewijze individuele ontwikkeling zoals die ook in de binnenstad plaatsvond. Daarnaast werden parallel aan, of haaks op deze structuren nieuwe structuren ontwikkeld en zo ontstonden de eerste schilwijken (Schildersbuurt, Oosterpoort, Herewegbuurt, Badstratenbuurt, Noorderplantsoenbuurt). In deze wijken vond ook voor het eerst projectmatige seriebouw plaats. In volgende fases werden op basis van nauwkeurig opgestelde stedenbouwkundige plannen nieuwe wijken ontwikkeld. De gebieden, maar ook de gebouwde eenheden op zich, werden groter en vaak was er sprake van collectief bezit (eigendom van beleggers en woningcorporaties). De stedelijke ontwikkeling van Groningen nam een schaalessprong. Wijken als de Oosterparkwijk, Korrewegwijk en later Selwerd, Paddepoel, Corpus den Hoorn, Vinkhuizen en De Wijert werden in één keer gepland en fasegewijs ontwikkeld. Er was geen sprake meer van een continu transformatieproces van pandsgewijze ontwikkelingen, maar van grote eenheden in meerdere lagen (portiek-etagewoningen, galerijflats en woontorens). Ook Beijum en Lewenborg zijn hier (weer later) voorbeelden van, zij het met een heel andere invulling (de woonerfgedachte of bloemkoolwijk). Pas eind 20^{ste} eeuw was er weer meer ruimte voor particuliere perceelsgewijze woningbouw (vaak gecombineerd met collectieve ontwikkelingen) en werden 'nieuwe' wijken als Hoornsemeer, De Held / Gravenburg, Reitdiep en Meerstad ontwikkeld.

Ondertussen ging, naast stadsvernieuwing en herstructurering, het continu transformatieproces van pandsgewijze ontwikkeling in de 'oude stad' (schilwijken en binnenstad) gewoon door. Panden werden verhoogd en uitgebreid. Binnenterreinen werden langzaam aan verder verdicht. Daar waar grondeigenaren de 'waarde' zagen van groen, lucht en ruimte in een bouwblok, werd niet gebouwd. Zo zijn er nog steeds karakteristieke open ruimten te vinden in een dicht bebouwde stad.



schilwijken en invalswegen van rond 1900

Sturing van ontwikkelingen met het bestemmingsplan

Lange tijd leefde de gedachte dat het continu transformatieproces het best gefaciliteerd kon worden door ruime mogelijkheden te bieden in bestemmingsplannen. De zogenaamde vloerindex (verhouding tussen bouwhoogte en vloeroppervlakte) zorgde ervoor dat er een acceptabele verhouding ontstond tussen hoogte en diepte van een gebouw. Middels een vrijstellingsbepaling waarbij afgeweken kon worden van de geldende maatvoering dacht het gemeentebestuur te kunnen 'sturen' bij bouwplannen. Zodoende zijn met name in de schilwijken en de binnenstad ruime bouw mogelijkheden geboden die pasten bij een geleidelijk en continu transformatieproces.

In de wijken op grotere afstand van het centrum zijn de bouw mogelijkheden over het algemeen minder ruim. Met de recente bestemmingsplanherzieningen is voor deze wijken een systematiek gekozen die er vooral op is gericht de bestaande situatie te consolideren.

Toename van bouwplannen ten behoeve van jongerenhuisvesting

In bestemmingsplannen werd geen onderscheid gemaakt tussen wonen en (onzelfstandige) kamerverhuur. Een tweetal ontwikkelingen heeft het afgelopen decennium invloed gehad op een sterke toename van de bouw van (on)zelfstandige wooneenheden voor studenten en jongeren in de schilwijken.

Eenzijds zorgde de economische crisis (vanaf 2008) voor het stilvallen van de woningbouwmarkt en het stagneren van de ontwikkeling van grootschalige jongerenhuisvestingscomplexen. Plannen voor grootschalige nieuwbouw die er waren om het groeiende aantal jongeren van woonruimte te voorzien werden niet of pas veel later gebouwd.

Anderzijds is bouwen steeds eenvoudiger en goedkoper geworden door de introductie van lichte bouwtechnieken en moderne materialen. Op moeilijk bereikbare binnenterreinen kan makkelijker worden gebouwd. Door lichtere constructies te gebruiken kan ook hoger worden gebouwd en makkelijker worden opgetopt.

De bestemmingsplanruimte is door ontwikkelende partijen veelal benut om snel, goedkoop en op grote schaal jongerenhuisvesting te realiseren. Dit speelt met name in die gebieden waar juist veel planologische ruimte geboden is om het continu transformatieproces te faciliteren: de schilwijken en de binnenstad. Niet onbelangrijk is dat dit ook nog eens de meest gewilde wijken zijn voor jongeren om te wonen. Ontwikkelende partijen blijven in deze wijken dan ook zoeken naar mogelijkheden om kamerverhuur of vormen van kamerverhuur toe te voegen.

Inmiddels wordt er weer volop gebouwd en ook enkele BouwJong-projecten zijn in voorbereiding. Dit zal de druk op de woningmarkt voor jongerenhuisvesting ten goede komen. Recentelijk is de vraag naar wooneenheden wel wat gestegen door de komst van een groter aantal internationale studenten. Nu de mogelijkheden voor het toevoegen van kamerverhuur in de binnenstad en de schilwijken zijn ingeperkt met de inwerkingtreding van het bestemmingsplan Herziening bestemmingsregels wonen, is de verwachting daarom reëel dat de problematiek zich zal verplaatsen. Dit is al zichtbaar in Paddepoel, Vinkhuizen en Selwerd en kan zich verder verspreiden.

Verstoorde balans: ruimtelijk relevant

In een woonbuurt kunnen verschillende vormen van bewoning voorkomen die zich, bij overaanwezigheid van één vorm, niet goed met elkaar verdragen. Waar gezinnen en alleenstaande jongeren samen een buurt bevolken, kan door verschillen in leefstijl een aantasting van het woon- en leefmilieu optreden. Jongeren hebben niet de intentie om bestendig, voor onbepaalde tijd, een met een gezinsverband vergelijkbaar samenlevingsverband met elkaar aan te gaan. Zij hebben slechts de wens om gedurende de studietijd over huisvesting te beschikken en hebben normaliter geen band die het enkel gezamenlijk bewonen van een bepaalde woonruimte te boven gaat. Gelet hierop kan deze vorm van samenwonen niet op één lijn worden gesteld met bewoning van het pand door een gezin. Het woon- en leefklimaat komt onder druk te staan door de verschillende leefstijlen en -ritmes met als resultaat geluidsoverlast. Ook het verantwoordelijkheidsgevoel voor een schone buurt is veelal laag. De ruimtelijke effecten van een oververtegenwoordiging van jongeren in een buurt is een toename van parkeerdruk door fietsen en auto's. Dat kan ook voor overlast zorgen en de leefbaarheid aantasten.

Deze ontwikkeling heeft ervoor gezorgd dat er in woonwijken een verstoorde balans is ontstaan of dreigt te ontstaan tussen studenten en andere bewoners. Deze situatie speelde het eerst in de binnenstad en de schilwijken, maar doet zich tegenwoordig ook meer en meer voor in andere delen van de stad.

3.2 Ruimtelijke uitgangspunten

Het is niet de bedoeling van het eerste bestemmingsplan Herziening bestemmingsregels wonen geweest om het continue transformatieproces, zoals dat al eeuwen plaatsvindt, te laten stoppen. Een stad heeft dynamiek nodig waarbinnen panden en percelen kunnen transformeren, van kleur verschieten en kunnen uitbreiden dan wel opnieuw ingevuld kunnen worden. Juist in de schilwijken en de binnenstad zorgt dit ervoor dat deze wijken hun karakter behouden.

Het is wel de bedoeling om de eenzijdige ontwikkeling van woonmilieus te stoppen. Er werd te eenzijdig ontwikkeld voor alleen studenten / jongeren. Dit ging ten koste van onder andere jonge gezinnen en ouderen, maar ook van andere functies. Dit is de reden dan is ingegrepen in het ruimtelijke systeem door de bij recht geboden planologische ruimte in te perken. Zo kunnen betere keuzes gemaakt worden, passend bij een wijk of straat. Deze sturing vindt plaats door ruimte te bieden via afwijkingsmogelijkheden uit de Wabo waarbij een (publieke) leefbaarheidstoets plaatsvindt.

Zoals in de vorige paragraaf beschreven is de verwachting dat de ontwikkeling van jongerenhuisvesting zich verder over de stad zal verspreiden. Om hier in de toekomst op een verantwoorde manier mee om te kunnen gaan rolt dit nieuwe bestemmingsplan de ruimtelijke systematiek verder uit over de stad.

Uitgangspunten

plangebied

Voor de binnenstad en de schilwijken zijn de woonregels aangepast. Het plangebied van het nu voorliggend bestemmingsplan wordt globaal gevormd door de overige woonwijken (zie ook paragraaf 1.2). Hier is de overlast van een te hoge concentratie jongerenhuisvesting nu nog in minder mate aanwezig. Maar doordat het meest gewilde deel van de stad 'op slot' zit kan de problematiek zich verder naar buiten verplaatsen.

Ook hier gaat het bestemmingsplan nu de functiewijziging naar kamerverhuur tegen, zowel in de Woon-, als in de mengbestemmingen Centrum en Gemengd.

functionele beperkingen

De in de bestemmingsplannen (moederplannen) opgenomen woonfunctie maakt geen onderscheid tussen verschillende woonvormen. In dit herzieningsplan is dat wel het geval. De toegestane woonfunctie beperkt zich tot het wonen in woningen door één huishouden (met uitzondering van meergeneratiewoningen). Dat sluit nieuwe kamerverhuur uit. Alleen de bestaande kamerverhuur wordt positief bestemd. Uitsluitend nieuwe kamerverhuur die na een omgevingstoets wordt goedgevonden, kan via een buitenplanse afwijkingsbevoegdheid worden toegestaan. Wel is het, conform het voornemen uit de woonvisie Wonen in Stad, mogelijk om onzelfstandige kamerverhuur om te zetten in zelfstandige woonruimte met voorzieningen. Dat bevordert de kwaliteit van het aanbod aan kleine wooneenheden.

Dit is dezelfde regeling als in het eerste bestemmingsplan Herziening bestemmingsregels wonen.

beperken bouwmogelijkheden

In het herzieningsplan voor de binnenstad en de schilwijken is de mogelijkheid om een bouwlaag toe te voegen geschrappt uit de bestemmingsplannen. Het bieden van de bouwmogelijkheden heeft het transformatieproces dat aanvankelijk heel geleidelijk plaats vond doen versnellen. Vooral langs de invalswegen van de stad was dat het geval. De ontwikkelingsgeschiedenis van zo'n invalsweg - nieuwbouw en naoorlogse stadsvernieuwing naast karakteristieke en monumentale panden - was steeds minder goed af te lezen. De geboden bouwhoogte werd systematisch benut ten behoeve van jongerenhuisvesting. Dit is bedreiging voor de stedenbouwkundige kwaliteit van zo'n

voorontwerp

straat. Voor de schilwijken is het motief anders. Hier zijn de bouwhoogtes beperkt om het woon- en leefklimaat te beschermen. Er is zo beter geborgd dat er voldoende licht en lucht aanwezig blijft in de veelal dichtbebouwde wijken.

Naast het beperken van de bouwhoogtes gaat de regeling in de schilwijken het bebouwen van binnenterreinen tegen. In de bestemmingsplannen lagen soms nog mogelijkheden ook op binnenterreinen bebouwing te realiseren. Door te regelen dat er geen wooneenheden meer kunnen worden gebouwd is ook hier het woon- en leefklimaat beter beschermd.

In het plangebied dat nu aan de orde is, Herziening bestemmingsregels wonen 2, zijn de woonwijken ruimer van opzet. Over het algemeen kennen de onderliggende bestemmingsplannen ook nog eens minder ruime bouwmogelijkheden. Het in beperkte mate toevoegen van bebouwing vormt over het algemeen geen bedreiging voor het woon- en leefklimaat. Het beperken van de bouwmogelijkheden is voor dit bestemmingsplan dan ook niet de insteek. Doordat het bestemmingsplan één huishouden per woning regelt en het toevoegen van kamerverhuur verbiedt, is voldoende geborgd dat het aandeel jongerenhuisvesting niet zal toenemen.

ontwikkelingsmogelijkheden

Zoals gezegd is het niet de bedoeling om alle ontwikkelingen tegen te gaan. Gewenste uitbreidingen en ontwikkelingen kunnen via de mogelijkheden van de Wet ruimtelijke ordening (bestemmingsplanherziening) of de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (projectomgevingsvergunning, kruimelafwijking) alsnog worden toegestaan. Hiervoor moet een leefbaarheidstoets worden gedaan.

voorontwerp

gemeente Groningen - bestemmingsplan Herziening Bestemmingsregels Wonen 2

20

Hoofdstuk 4 Planologische maatregelen

Dit facetbestemmingsplan ondersteunt zowel het beleid ten aanzien van jongerenhuisvesting zoals dat in de woonvisie Wonen in Stad is geformuleerd als de in voorgaand hoofdstuk beschreven ruimtelijke en stedenbouwkundige visie.

Door beperkende maatregelen te treffen in de onderliggende bestemmingsplannen wordt de leefbaarheid in de woonwijken, beschermd tegen een al te grote aanwezigheid van kamerverhuurpanden en zeer kleine woonunits. Tegelijk kunnen betere keuzes gemaakt worden in de ruimtelijke ontwikkeling van de stad.

Aanpassing regels

In de onderliggende bestemmingsplannen (zie voor overzicht paragraaf 1.2) worden de regels van de bestemmingen Wonen / Woondoeleinden, Centrum(doeleinden) en Gemengd(e doeleinden) aangepast. In enkele gevallen gebeurt dit ook voor de bestemmingen Bedrijf, Maatschappelijk en Dienstverlening omdat in die gevallen ook de woonfunctie is toegestaan. De aanpassingen behelzen:

1. het nog uitsluitend toelaten van woningen bestemd voor duurzame huishoudens (niet zijnde kamerverhuur), met een minimum gebruiksoppervlakte van 50 m². Deze oppervlakte is nodig voor kwalitatief goede huisvesting en voorkomt de vorming van zeer kleine zelfstandige woningen die vergelijkbaar zijn met kamers in kamerverhuurpanden.

Daar waar onlangs kleinere wooneenheden zijn vergund of waar we als gemeente al in gesprek zijn met ontwikkelende partijen en door ons een positief advies is afgegeven geeft het bestemmingsplan over het algemeen een positieve bestemming. Door middel van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding' zijn deze kleinere eenheden vastgelegd voor alleen die locaties waar dit van toepassing is. Daar waar nodig is ook het maximum aantal woningen vastgelegd.

2. het uitsluiten van nieuwe kamerverhuur; dit kan alleen nog worden toegestaan via een buitenplanse afwijkingsbevoegdheid die toegepast kan worden na een positieve omgevingstoets. In bestaande kamerverhuurpanden mogen daarnaast de kamers verzelfstandigd worden met als doel een kwalitatieve verbetering van het kameraanbod. De minimale oppervlakte van een zelfstandige kamer moet dan 24 m² zijn en het aantal zelfstandige wooneenheden moet kleiner zijn dan het oorspronkelijke aantal onzelfstandige kamers.

Aanpassing verbeelding

binnenterreinen / achterterreinen

Op grote kavels waar tevens een ruim bouwvlak ligt zou in theorie een na splitsing een woning bijgeplaatst kunnen worden. Op enkele locaties in het plangebied is dit het geval. Om net als in het eerste HBW plan verdichting van de bebouwing te voorkomen is hiervoor een maatregel in het bestemmingsplan getroffen. Op binnenterreinen/achterterreinen waar extra woonbebouwing zou kunnen ontstaan is de 'specifieke bouwaanduiding' op de verbeelding, gelegd. Hiermee is zelfstandig wonen op deze binnenterreinen

voorontwerp

gemeente Groningen - bestemmingsplan Herziening Bestemmingsregels Wonen 2

Hoofdstuk 5 Juridische toelichting

5.1 Algemeen

Het bestemmingsplan Herziening Bestemmingsregels Wonen 2 is een facetbestemmingsplan dat planregels herziet op één aspect voor de onderliggende geldende bestemmingsplannen. Het is een plan op basis van artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Daarmee kunnen met direct recht omgevingsvergunningen worden verleend. Om de nodige flexibiliteit te waarborgen zijn tevens afwijkingsbevoegdheden opgenomen.

Voor de leesbaarheid van het bestemmingsplan zijn de artikel(sub)leden die wijzigen volledig opgenomen in de tekst. De wijzigingen zijn gemarkeerd en de delen die vervallen zijn doorgehaald doorgehaald, zoals hier weergegeven. De raad stelt aan het eind van het bestemmingsplanproces alleen deze gewijzigde delen vast. Daarmee zijn ook alleen de wijzigingen appellabel.

Dit bestemmingsplan is gemaakt conform de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 en het standaard-bestemmingsplan van de gemeente Groningen. Het bestemmingsplan is digitaal gemaakt. De digitale verbeelding is variabel in schaal doordat kan worden in- en uitgezoomd, en bezit een meetfunctie. Het digitale plan is raadpleegbaar via het internet (gemeente.groningen.nl/projecten-en-bestemmingsplannen alsook www.ruimtelijkeplannen.nl). Daar zijn de digitale bestanden ook te downloaden. De verbeelding is getekend conform de PRABPK 2012 (Praktijkrichtlijn Analoge Bestemmingsplankaart). De verbeelding geeft in samenhang met de regels de bouw- en gebruiksmogelijkheden van de gronden binnen het plangebied aan.

5.2 Geldende bestemmingsplannen en overige regelingen

In het plangebied gelden momenteel de bestemmingsplannen zoals opgesomd in onderstaande tabel. Deze plannen worden door het voorliggend bestemmingsplan gedeeltelijk gewijzigd.

Het plangebied omvat ook bestemmingsplannen die al vielen onder het eerste bestemmingsplan HBW. Dat plan blijft gelden, maar een aantal regels daarin worden aangepast. Die wijzigingen werken door in de onderliggende plannen, die daarmee ook veranderen. De plannen uit het eerste plan HBW zijn (met uitzondering van het bestemmingsplan Korrewegwijk - De Hoogte) niet opgenomen in onderstaande tabel, maar zijn wel opgesomd in paragraaf 1.2.

Voor het merendeel van de in dit plan begrepen gronden geldt ook het facetbestemmingsplan Woningsplitsing. Dat plan komt voor die gronden te vervallen.

Verder geldt voor het merendeel van de in dit plan begrepen gronden nog het bestemmingsplan Facetherziening Parkeren. Dat blijft onverminderd van kracht.

nr	naam	vastgesteld	goedgekeurd
430	Vinkhuizen 2007	20-06-2007	03-09-2007
000	Meerstad – Midden (Slochteren)	20-12-2007	30-7-2008
448	Waterrand Oosterparkwijk	30-09-2009	11-5-2010
449	Kempkensberg – Engelse Kamp e.o.	29-10-2008	03-03-2009
450	Coendersborg	28-10-2009	n.v.t.
453	Paddepoel, Selwerd en Tuinwijk	27-01-2010	n.v.t.
454	De Held III	17-06-2009	29-09-2009
455	De Wijert	27-01-2010	n.v.t.
456	Woonwagenterrein Hoendiep	26-01-2011	n.v.t.
457	La Liberté	28-01-2009	n.v.t.
458	Corpus den Hoorn 2008	17-12-2008	24-03-2009
467	Korrewegwijk – De Hoogte	20-10-2010	n.v.t.
468	Pop Dijkemaweg	30-01-2013	n.v.t.
470	Grote Markt - Oostwand	30-11-2011	n.v.t.
472	De Held I	29-09-2010	n.v.t.
473	De Hunze / Van Starckenborgh	20-10-2010	n.v.t.
481	Poelestraat-achterzijde	30-11-2011	03-07-2012
482	Hoogkerk-Gravenburg	18-07-2012	23-01-2013
484	Bedrijventerrein Koningsweg	26-06-2013	14-05-2014
485	Hoornse Meer, Hoornse Park en Piccardthof	28-09-2011	25-07-2012
486	Buitengebied	25-04-2012	24-04-2013
487	Pop Dijkemaweg 38	15-12-2010	05-04-2012
490	Regiotram – tracédelen I en II (woonblok hoek Eikenlaan)	18-7-2012	30-01-2013
491	Oosterhoogebrug en Ulgersmaborg	21-12-2011	09-01-2013
493	Damsterdiep 269 en 275 (containers)	28-09-2011	21-11-2012
495	Reitdiep 2012	18-07-2012	11-07-2013
497	Lewenburg/Ruischerwaard	28-03-2012	30-01-2013
501	Trefkoel	28-09-2011	25-11-2011
502	Semmelweisstraat	25-01-2012	30-03-2012
504	Kranenburg – Stadspark	26-06-2013	24-04-2014
505	Beijum	26-06-2013	04-10-2013
512	Friesestraatweg-Hoogeweg	30-01-2013	05-04-2013
514	Bessemoeipark	19-12-2012	22-02-2013
517	Westpark	29-05-2013	26-07-2013
521	Sontweggebied - Damsterdiep	26-06-2013	19-07-2014
522	Ruskenveen 2012	26-06-2013	04-10-2013
523	Lintdorpen en Ruischerbrug	26-06-2013	04-10-2013
529	Paddepoel centrum	26-06-2013	04-10-2013
530	Kardinge	26-10-2016	n.v.t.
539	Helpermaar 2014	18-02-2015	30-04-2015
540	Partiële herziening bestemmingsplan Poelestraat-achterzijde	29-10-2014	09-01-2015
544	Bedrijfsperceel Wolddijk	18-3-2015	15-05-2015
550	Uitwerkingsplan Reitdiep 2015	15-12-2015 (college)	3-3-2016
553	Halfweg	28-06-2017	07-09-2017
562	Hoogkerk-Zuid 2016	29-3- 2017	22-06-2017
564	Polaris Pleiadenlaan	25-1-2017	23-03-2017
568	Meerstad-Midden West	31-01-2018	n.v.t.
569	De Meeuwen-De Brink 2017	28-06-2017	n.v.t.
581	Friesestraatweg 209	28-03-2018	n.v.t.
UP001	Uitwerkingsplan Plutolaan	15-03-2011 (college)	n.v.t.

voorontwerp

gemeente Groningen - bestemmingsplan Herziening Bestemmingsregels Wonen 2

5.3 Toelichting op de artikelen

5.3.1 Artikelsgewijze toelichting

Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

Dit artikel bevat de in het plan gebruikte begrippen en hun definitie.

Artikel 2 Toepassingsgebied

Dit artikel legt vast welke bestemmingsplannen onder de werking van dit facetbestemmingsplan vallen. Omdat de regels van het facetplan ook een verbod op bouwkundig splitsen van woningen inhouden, kan het bestemmingsplan Woningssplitsing ter plaatse van het plangebied vervallen bij inwerkingtreding van het facetplan.

Artikel 3 Relatie met de geldende bestemmingsplannen

Dit artikel legt vast dat de bestemmingsplannen die onder dit facetplan vallen, van kracht blijven voor zover ze niet worden gewijzigd door dit plan. Dat geldt zowel voor de regels als voor de verbeeldingen. Toegevoegd is een verduidelijking van de betekenis van de nieuwe bouwvlakken op de verbeelding. Deze vervangen de gehele bouwvlakken in de onderliggende bestemmingsplannen. Er zou verwarring kunnen ontstaan over de status van resterende bouwvlakruimte als een nieuw bouwvlak kleiner is dan het oude. Die resterende ruimte vervalt met deze verduidelijking.

Artikel 4 Verwijzing naar beleidsregels

Op grond van artikel 3.1.2 tweede lid onder a van het Besluit ruimtelijke ordening is het mogelijk om in een bestemmingsplan te verwijzen naar beleidsregels. Daarmee kan een zekere mate van flexibiliteit worden ingebouwd in een bestemmingsplan: beleidswijzigingen die worden aangebracht in beleidsregels werken dan door in het bestemmingsplan, zonder dat het bestemmingsplan moet worden gewijzigd.

Ten aanzien van kamerverhuur en woningvorming zijn door burgemeester en wethouders in juli 2015 beleidsregels vastgesteld. Deze bevatten onder andere de omgevingstoets die eerder in deze toelichting is genoemd, en die wordt toegepast bij het toetsen van aanvragen om (binnenplanse) afwijking van het bestemmingsplan voor het realiseren van kamerverhuurpanden en zelfstandige kamers. Met artikel 4 wordt de koppeling gelegd met deze beleidsregels. Bij eventuele aanpassing van de beleidsregels verwijst dit artikel naar die aangepaste beleidsregels.

Bestemmingsregels

Artikel 5 tot en met 55 Aanpassing bestemmingsregels

In deze artikelen zijn de wijzigingen in de regels van de betrokken bestemmingsplannen ondergebracht. Het betreft wijzigingen in de bestemmingen waarin de woonfunctie is toegestaan: de bestemmingen Centrum(doeleinden), Gemengd(e doeleinden) en Wonen / Woondoeleinden, en incidenteel Dienstverlening, Bedrijf en Maatschappelijk.

'wonen' wordt 'woningen'

Door in de bestemmingsomschrijvingen de functie 'wonen' te vervangen door 'woningen', en een woning te definiëren als 'een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden', wordt bereikt dat alleen duurzame vormen

voorontwerp

van huishoudens zijn toegestaan. Een huishouden wordt namelijk gedefinieerd als 'persoon of groep personen die een huishouding voert, waarbij sprake is van onderlinge verbondenheid en continuïteit in de samenstelling ervan; daaronder niet begrepen kamerverhuur'.

minimale oppervlakte van een woning

De minimum oppervlaktemaat voor de gebruiksoppervlakte van een woning is vastgelegd op 50 m². Daarmee wordt voorkomen dat zeer kleine zelfstandige woningen worden gecreëerd die vergelijkbaar zijn met onzelfstandige kamers in een kamerverhuurpand. Wel is de vorming van meergeneratiewoningen bij recht toegestaan.

In voorkomende gevallen (als een perceel van geringe oorspronkelijke omvang is en op één bouwlaag geen 50 m² past) kan bij afwijking een gebruiksoppervlakte van minimaal 40 m² worden toegestaan. Van deze afwijkingsbevoegdheid zal slechts bij uitzondering gebruik worden gemaakt, namelijk in de gevallen waarin een bestaand casco niet groot genoeg is om een zelfstandige woning van minimaal 50 m² gebruiksoppervlak te vormen. Ook zijn situaties denkbaar dat ten behoeve van het behoud van de monumentale waarde van (onderdelen) van een pand gewenst is een gebruiksoppervlakte kleiner dan 50 m² toe te staan.

Ook situaties waar onlangs nog een vergunning voor kleinere woningen is verleend of waarvoor projecten in de pijplijn zitten, zijn nu geregeld. De betreffende locaties zijn van de 'specifieke bouwaanduiding' voorzien. Aan sommige locaties is de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' toegevoegd. Hiermee is het aantal woningen dat kleiner is dan 50 m² vastgelegd, conform de afspraken die met ontwikkelende partijen zijn gemaakt. In de regels, in de bestemmingsomschrijving bij de functie woningen, is eveneens opgenomen dat de gebruiksoppervlakte van een woning zich in ieder geval voor de helft boven peil moet bevinden. Dit om te voorkomen dat souterrains en/of halfverdiepte bouwlagen worden gebruikt om een extra bouwlaag voor het toevoegen van woningen te creëren. Bestaande situaties zijn uiteraard uitgezonderd.

bestaande kamerverhuur

Bestaande kamerverhuur wordt uiteraard wel toegestaan. Als peildatum voor 'bestaand' geldt het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan. Zowel het aantal kamers als het aantal huurders/bewoners mag ten opzichte van deze peildatum niet toenemen.

In de bestemmingsomschrijving van de bestemmingsplannen is tevens opgenomen dat onzelfstandige kamerverhuurpanden mogen worden omgezet in zelfstandige woningen, mits de minimum oppervlakte van de nieuwe woningen 24 m² bedraagt en het aantal huishoudens in het pand afneemt.

gebruiksregels

De gebruiksregels zijn overeenkomstig bovenstaande aangepast: gebruik voor nieuwe kamerverhuur of bewoning anders dan door een huishouden is niet meer toegestaan en wordt als 'strijdig gebruik' aangemerkt. Op enkele binnen- en achterterreinen waar zelfstandige bewoning niet was uitgesloten, is het realiseren van zelfstandige woningen of kamerverhuur aan banden gelegd door middel van een 'specifieke bouwaanduiding'.

Nieuwe kamerverhuur kan uitsluitend via een buitenplanse afwijking van de gebruiksregels worden mogelijk gemaakt. Ook hierbij hanteren we de omgevingstoets. Deze omgevingstoets is vervat in beleidsregels met betrekking tot onttrekkingsvergunningen en woningvorming die zijn opgesteld ter uitvoering van de gemeentelijke huisvestingsverordening. In artikel 4 van dit bestemmingsplan wordt naar de omgevingstoets in deze beleidsregels verwezen.

voorontwerp

Artikel 56 Overgangsrecht

Dit artikel regelt het overgangsrecht. De redactie is conform de artikelen 3.2.1 en 3.2.2 van het Besluit ruimtelijke ordening.

Artikel 57 Slotregel

Dit artikel bevat de zogenaamde slotregel, die bedoeld is voor een eenduidige vastlegging van de naam van het bestemmingsplan.

voorontwerp

gemeente Groningen - bestemmingsplan Herziening Bestemmingsregels Wonen 2

28

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

- 1.1 plan:
het bestemmingsplan Herziening Bestemmingsregels Wonen 2 met identificatienummer NL.IMRO.0014.BP591HerzBestRegW2-vo01 van de gemeente Groningen.
- 1.2 bestemmingsplan:
de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels.
- 1.3 verbeelding:
de verbeelding van het bestemmingsplan Herziening Bestemmingsregels Wonen 2, met het identificatienummer NL.IMRO.0014.BP591HerzBestRegW2-vo01.
- 1.4 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.
- 1.5 aanduidingsgrens:
de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.
- 1.6 bebouwing:
één of meer gebouwen en/of bouwwerken geen gebouwen zijnde.
- 1.7 bestaand:
 - a. bestaand gebruik op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan, niet zijnde bestaande kamerverhuur;
 - b. een bestaand bouwwerk dat op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, behoudens een nog niet gerealiseerde bouwwerk waarvoor voor 1 januari 2015 een omgevingsvergunning is verleend.
- 1.8 bestaande kamerverhuur:
 - a. kamerverhuur die is toegestaan op grond van een onttrekkingsvergunning Huisvestingsverordening en die is verleend vóór de datum van de in werking treding van het bestemmingsplan met dien verstande dat het aantal bewoners/huurders van en het aantal kamers dat ten tijde van de inwerkingtreding van het plan aanwezig is in een kamerverhuurpand niet mag worden vergroot;
 - b. legale kamerverhuur in panden waarvoor geen onttrekkingsvergunning Huisvestingsverordening nodig is, met dien verstande dat het aantal bewoners/huurders van en het aantal kamers dat ten tijde van de inwerkingtreding van het plan aanwezig is in een kamerverhuurpand niet mag worden vergroot.

- 1.9 bestemmingsplan Bedrijfsperceel Wolddijk
het bestemmingsplan Bedrijfsperceel Wolddijk met identificatienummer NL.IMRO.0014.BP544BedrWolddijk-vg01, vastgesteld door de raad van de gemeente Groningen op 18-03-2015.
- 1.10 bestemmingsplan Bedrijventerrein Koningsweg
het bestemmingsplan Bedrijventerrein Koningsweg met identificatienummer NL.IMRO.0014.BP484bedrKoningswe-vg01, vastgesteld door de raad van de gemeente Groningen op 26-60-2013.
- 1.11 bestemmingsplan Beijum
het bestemmingsplan Beijum met identificatienummer NL.IMRO.0014.BP505Beijum-vg01, vastgesteld door de raad van de gemeente Groningen op 26-06-2013.
- 1.12 bestemmingsplan Bessemoerpark
het bestemmingsplan Bessemoerpark met identificatienummer NL.IMRO.0014.BP514Bessemoerpark-vg01, vastgesteld door de raad van de gemeente Groningen op 19-12-2012.
- 1.13 bestemmingsplan Buitengebied
het bestemmingsplan Buitengebied met identificatienummer NL.IMRO.0014.BP486Buitengebied-vg01, vastgesteld door de raad van de gemeente Groningen op 25-04-2011.
- 1.14 bestemmingsplan Coendersborg
het bestemmingsplan Coendersborg met identificatienummer NL.IMRO.0014.BP450Coendersborg-vg01, vastgesteld door de raad van de gemeente Groningen op 28-10-2009.
- 1.15 bestemmingsplan Corpus den Hoorn 2008
het bestemmingsplan Corpus den Hoorn 2008 met identificatienummer NL.IMRO.0014.BP458CorpusdenHoor-0003, vastgesteld door de raad van de gemeente Groningen op 17-12-2008.
- 1.16 bestemmingsplan Damsterdiep 269 en 275
het bestemmingsplan Damsterdiep 269 en 275 met identificatienummer NL.IMRO.0014.BP493Dmstd269en275-oh02, vastgesteld door de raad van de gemeente Groningen op 28-09-2011.
- 1.17 bestemmingsplan De Held I
het bestemmingsplan De Held I met identificatienummer NL.IMRO.0014.BP472DeHeldI-vg01, vastgesteld door de raad van de gemeente Groningen op 29-09-2010.
- 1.18 bestemmingsplan De Held III
het bestemmingsplan De Held III met identificatienummer NL.IMRO.0014.BP454DeHeldIII-0004, vastgesteld door de raad van de gemeente Groningen op 17-06-2009.

- 1.19 bestemmingsplan De Hunze / Van Starckenborgh
het bestemmingsplan De Hunze / Van Starckenborgh met identificatienummer NL.IMRO.0014.BP473DeHunzeVanSta-vg01, vastgesteld door de raad van de gemeente Groningen op 20-10-2010.
- 1.20 bestemmingsplan De Meeuwen-De Brink 2017
het bestemmingsplan De Meeuwen-De Brink 2017 met identificatienummer NL.IMRO.0014.BP569MeeuwBrink17-vg01, vastgesteld door de raad van de gemeente Groningen op 28-06-2017.
- 1.21 bestemmingsplan De Wijert
het bestemmingsplan De Wijert met identificatienummer NL.IMRO.0014.BP455deWijert-vg01, vastgesteld door de raad van de gemeente Groningen op 27-01-2010.
- 1.22 bestemmingsplan Friesestraatweg-Hogeweg
het bestemmingsplan Friesestraatweg - Hogeweg met identificatienummer NL.IMRO.0014.BP512FrstrwHoogewe-vg01, vastgesteld door de raad van de gemeente Groningen op 30-01-2013.
- 1.23 bestemmingsplan Friesestraatweg 209
het bestemmingsplan Friesestraatweg 209 met identificatienummer NL.IMRO.0014.BP581Friesestrw209-vg01, vastgesteld door de raad van de gemeente Groningen op 28-03-2018.
- 1.24 bestemmingsplan Grote Markt - Oostwand
het bestemmingsplan Grote Markt - Oostwand met identificatienummer NL.IMRO.0014.BP470GroteMarktOos-vg01, vastgesteld door de raad van de gemeente Groningen op 30-11-2011.
- 1.25 bestemmingsplan Halfweg
het bestemmingsplan Halfweg met identificatienummer NL.IMRO.0014.BP553Halfweg-vg01, vastgesteld door de raad van de gemeente Groningen op 28-06-2017.
- 1.26 bestemmingsplan Helpermaar 2014
het bestemmingsplan Helpermaar 2014 met identificatienummer NL.IMRO.0014.BP539Helpermaar-vg01, vastgesteld door de raad van de gemeente Groningen op 18-02-2015.
- 1.27 bestemmingsplan Herziening beleidsregels wonen
het bestemmingsplan Herziening bestemmingsregels wonen met identificatienummer NL.IMRO.0014.BP558HerzBestemWon-vg01, vastgesteld door de raad van de gemeente Groningen op 19-04-2017.
- 1.28 bestemmingsplan Hoogkerk-Gravenburg
het bestemmingsplan Hoogkerk-Gravenburg met identificatienummer NL.IMRO.0014.BP482HoogkerkGrave-oh01, vastgesteld door de raad van de gemeente Groningen op 22-06-2011 en gewijzigd vastgesteld op 18-07-2012.

- 1.29 bestemmingsplan Hoogkerk-Zuid 2016
het bestemmingsplan Hoogkerk-Zuid 2016 met identificatienummer NL.IMRO.0014.BP562HoogkrkZd2016-vg01, vastgesteld door de raad van de gemeente Groningen op 29-03-2017.
- 1.30 bestemmingsplan Hoornse Meer, Hoornse Park en Piccardthof
het bestemmingsplan Hoornse Meer, Hoornse Park en Piccardthof met identificatienummer NL.IMRO.0014.BP485HoornseMeerHo-vg01, vastgesteld door de raad van de gemeente Groningen op 28-09-2011.
- 1.31 bestemmingsplan Kardinge
het bestemmingsplan Kardinge met identificatienummer NL.IMRO.0014.BP530Kardinge-vg02, vastgesteld door de raad van de gemeente Groningen op 26-20-2016.
- 1.32 bestemmingsplan Kempkensberg - Engelse Kamp e.o.
het bestemmingsplan Kempkensberg - Engelse Kamp e.o. met identificatienummer NL.IMRO.00140000449PCPKempkEngK-, vastgesteld door de raad van de gemeente Groningen op 29-10-2008.
- 1.33 bestemmingsplan Korrewegwijk-de Hoogte 2009
het bestemmingsplan Korrewegwijk-de Hoogte 2009 met identificatienummer NL.IMRO.0014.BP467Korrewegwijk-vg01, vastgesteld door de raad van de gemeente Groningen op 20-10-2010.
- 1.34 bestemmingsplan Kranenburg-Stadspark
het bestemmingsplan Kranenburg - Stadspark met identificatienummer NL.IMRO.0014.BP504KranenbStadsp-vg01, vastgesteld door de raad van de gemeente Groningen op 26-06-2013.
- 1.35 bestemmingsplan La Liberté
het bestemmingsplan La Liberté met identificatienummer NL.IMRO.0014.BP547LaLiberte-0001, vastgesteld door de raad van de gemeente Groningen op 28-01-2009.
- 1.36 bestemmingsplan Lewenborg/Ruischerwaard
het bestemmingsplan Lewenborg/Ruischerwaard met identificatienummer NL.IMRO.0014.BP497LewenborgRuis-vg01, vastgesteld door de raad van de gemeente Groningen op 28-03-2012.
- 1.37 bestemmingsplan Lintdorpen en Ruischerbrug
het bestemmingsplan Lintdorpen en Ruischerbrug met identificatienummer NL.IMRO.0014.BP523LintdorpenRui-vg01, vastgesteld door de raad van de gemeente Groningen op 26-06-2013.
- 1.38 bestemmingsplan Meerstad-Midden (Slochteren)
het bestemmingsplan Meerstad-Midden met identificatienummer NL.IMRO.0040000433PCPMeerstad, vastgesteld door de raad van de gemeente Slochteren op 20-12-2007.

- 1.39 bestemmingsplan Meerstad-Midden West
het bestemmingsplan Meerstad-Midden West met identificatienummer NL.IMRO.0014.BP568MeerstadMidW-vg01, vastgesteld door de raad van de gemeente Groningen op 31-01-2018.
- 1.40 bestemmingsplan Oosterhoogebrug en Ulgersmaborg
het bestemmingsplan Oosterhoogebrug en Ulgersmaborg met identificatienummer NL.IMRO.0014.BP491OosterhbUborg-oh01, vastgesteld door de raad van de gemeente Groningen op 21-12-2011.
- 1.41 bestemmingsplan Paddepoel centrum
het bestemmingsplan Paddepoel centrum met identificatienummer NL.IMRO.0014.BP529Paddepoelcent-vg01, vastgesteld door de raad van de gemeente Groningen op 26-06-2013.
- 1.42 bestemmingsplan Paddepoel, Selwerd en Tuinwijk
het bestemmingsplan Paddepoel, Selwerd en Tuinwijk met identificatienummer NL.IMRO.0014.BP453PaddepoelSelw-vg01, vastgesteld door de raad van de gemeente Groningen op 27-01-2010.
- 1.43 bestemmingsplan Partiele herziening bestemmingsplan Poelestraat-achterzijde
het bestemmingsplan Partiele herziening bestemmingsplan Poelestraat-achterzijde met identificatienummer NL.IMRO.0014.BP540ParthrzPoeles-vg01, vastgesteld door de raad van de gemeente Groningen op 29 oktober 2014.
- 1.44 bestemmingsplan Polaris - Pleiadenlaan
het bestemmingsplan Polaris-Pleiadenlaan met identificatienummer NL.IMRO.0014.BP654Polaris-vg01, vastgesteld door de raad van de gemeente Groningen op 26-06-2013.
- 1.45 bestemmingsplan Pop Dijkemaweg
het bestemmingsplan Pop Dijkemaweg met identificatienummer NL.IMRO.0014.BP468PopDijkemaweg-vg01, vastgesteld door de raad van de gemeente Groningen op 30-01-2013.
- 1.46 bestemmingsplan Reitdiep 2012
het bestemmingsplan Reitdiep 2012 met identificatienummer NL.IMRO.0014.BP495Reitdiep2012-vg01, vastgesteld door de raad van de gemeente Groningen op 18-07-2012.
- 1.47 bestemmingsplan Regiotram - tracédelen I en II
het bestemmingsplan Regiotram - tracédelen I en II met identificatienummer NL.IMRO.0014.BP490Regiotram1en2-vg01, vastgesteld door de raad van de gemeente Groningen op 18-07-2012.
- 1.48 bestemmingsplan Ruskenveen 2012
het bestemmingsplan Ruskenveen 2012 met identificatienummer NL.IMRO.0014.BP522Ruskenveen-vg01, vastgesteld door de raad van de gemeente Groningen op 26-06-2013.

- 1.49 bestemmingsplan Semmelweisstraat
het bestemmingsplan Semmelweisstraat met identificatienummer NL.IMRO.0014.BP502Semmelweisstr-oh01, vastgesteld door de raad van de gemeente Groningen op 25-01-2012.
- 1.50 bestemmingsplan Sontweggebied - Damsterdiep
het bestemmingsplan Sontweggebied - Damsterdiep met identificatienummer NL.IMRO.0014.BP521Sontweggebied-vg01, vastgesteld door de raad van de gemeente Groningen op 26-06-2013.
- 1.51 bestemmingsplan Trefkoel
het bestemmingsplan Trefkoel met identificatienummer NL.IMRO.0014.BP501Trefkoel-vg01, vastgesteld door de raad van de gemeente Groningen op 28-09-2011.
- 1.52 bestemmingsplan Vinkhuizen 2007
het bestemmingsplan Vinkhuizen 2007 met identificatienummer NL.IMRO.00140000430PCPVinkhui07-, vastgesteld door de raad van de gemeente Groningen op 20-06-2007.
- 1.53 bestemmingsplan Waterrand Oosterparkwijk
het bestemmingsplan waterrand Oosterparkwijk met identificatienummer NL.IMRO.00140000448PCPWaterrand-, vastgesteld door de raad van de gemeente Groningen op 30-09-2009.
- 1.54 Bestemmingsplan Westpark
het bestemmingsplan Westpark met identificatienummer NL.IMRO.0014.BP517Westpark-vg01, vastgesteld door de raad van de gemeente Groningen op 29-05-2013.
- 1.55 bestemmingsplan Woningsplitsing:
het bestemmingsplan Woningsplitsing met identificatienummer NL.IMRO.0014.BP534Woningsplits-vg01, vastgesteld door de raad van de gemeente Groningen op 23-04-2014.
- 1.56 bestemmingsplan Woonwagenterrein Hoendiep
het bestemmingsplan Woonwagenterrein Hoendiep met identificatienummer NL.IMRO.0014.BP557Parkeren-vg01, vastgesteld door de raad van de gemeente Groningen op 26-01-2011.
- 1.57 bouwperceel:
een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten.
- 1.58 gebruiksoppervlakte:
de vloeroppervlakte binnen de bouwmuren bepaald volgens NEN 2580 met dien verstande dat daarbij aangebouwde bergingen, garages en andere niet voor bewoning geschikte ruimtes niet worden meegeteld.

- 1.59 hoofdgebouw:
gebouw, of gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige bestemming van een perceel en, indien meer gebouwen op het perceel aanwezig zijn, gelet op die bestemming het belangrijkste is.
- 1.60 huishouden:
persoon of groep personen die een huishouding voert, waarbij sprake is van onderlinge verbondenheid en continuïteit in de samenstelling ervan; daaronder niet begrepen kamerverhuur.
- 1.61 kamerverhuur:
ruimte(n) in een (deel van een) gebouw die geschikt is (zijn) of geschikt te maken is (zijn) voor (nacht)verblijf, niet zijnde een logiesfunctie als bedoeld in het Bouwbesluit of niet zijnde een (zelfstandige) woonruimte als bedoeld in de Huisvestingswet, ongeacht de duur van het verblijf en al dan niet tegen betaling.
- 1.62 kamerverhuurpand:
een pand dat ten behoeve van onzelfstandige kamerverhuur op grond van een onttrekkingvergunning Huisvestingswet onttrokken is aan de woningvoorraad.
- 1.63 mantelzorg:
zorg die niet in het kader van een hulpverlenend beroep wordt gegeven aan een hulpbehoevende door één of meerdere leden van diens directe omgeving, waarbij de zorgverlening direct voortvloeit uit de sociale relatie.
- 1.64 meergeneratiewoning:
een geschakelde, zelfstandige wooneenheid met inpandige verbinding voor ouderen of mensen met een beperking en hun familie waarbij de familie mantelzorg verleent.
- 1.65 uitwerkingsplan Plutolaan
het uitwerkingsplan Plutolaan met identificatienummer NL.IMRO.0014.UP001Plutolaan.vg01, vastgesteld door burgemeester en wethouders van de gemeente Groningen op 15 maart 2011.
- 1.66 uitwerkingsplan Reitdiep 2015
het uitwerkingsplan Reitdiep 2015 met identificatienummer NL.IMRO.0014.UP550Reitdiep2015-vg01, vastgesteld door burgemeester en wethouders van de gemeente Groningen op 15 december 2015.
- 1.67 woning:
een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden.
- 1.68 zelfstandige woning:
de kleinste binnen één of meer panden gelegen en voor woondoeleinden geschikte eenheid van gebruik die in functioneel opzicht zelfstandig is.

Artikel 2 Toepassingsgebied

Dit bestemmingsplan is van toepassing op de in artikel 5 tot en met 55 bij deze regels genoemde bestemmingsplannen, die op de verbeelding zijn opgenomen met een gebiedsaanduiding 'overige zone - herziening', met daarachter de naam van het betreffende bestemmingsplan. Tevens vervalt het bestemmingsplan Woningplitsing voor deze bestemmingsplannen.

Artikel 3 Relatie met de geldende bestemmingsplannen

1. De regels bij de in de artikelen 5 tot en met 55 genoemde bestemmingsplannen blijven onverminderd van kracht, met dien verstande dat:
 - a. de doorgehaalde passages komen te vervallen;
 - b. de gekleurd gearceerde tekstdelen worden ingevoegd;
 - c. hernummerde leden zijn gemarkeerd met een geleurde gearceerde spatie.
2. Voor zover niet anders bepaald op de verbeelding bij dit bestemmingsplan blijven de verbeeldingen behorende bij de bestemmingsplannen genoemd in artikel 5 tot en met 55 onverminderd van kracht, met dien verstande dat waar in dit bestemmingsplan bouwvlakken aanwezig zijn, deze in de plaats treden van de betreffende bouwvlakken zoals die voorkomen in de bestemmingsplannen genoemd in artikel 5 tot en met 55.

Artikel 4 Verwijzing naar beleidsregels

Burgemeester en wethouders passen de in de artikelen 5 tot en met 55 opgenomen afwijkingsbevoegdheden voor

1. het toestaan van een gebruiksoppervlakte van een woning van minimaal 40 m²;
2. het toestaan van wijziging van onzelfstandig verhuurde kamers in zelfstandige woningen met een minimum oppervlakte van 24 m²;
3. het toestaan van het gebruik voor kamerverhuur;
4. het toestaan van het gebruik van een woning anders dan door een huishouden;
5. het toestaan voor het veranderen en/of vergroten van een bestaande woning tot twee of meer zelfstandige woningen;

toe met inachtneming van de door hen vastgestelde beleidsregels ten aanzien van woningonttrekking en woningvorming, zoals die gelden op het tijdstip van indiening van de aanvraag om een omgevingsvergunning c.q. onttrekkingsvergunning Huisvestingsverordening.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 5 Bestemmingsplan Bedrijfsperceel Wolddijk

De regels van het bestemmingsplan Bedrijfsperceel Wolddijk worden als volgt gewijzigd.

5.1 Artikel 4 Bedrijf

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bedrijven die zijn genoemd in de categorieën 1 en 2 van de bij dit plan behorende Staat van bedrijfsactiviteiten, met uitzondering van geluidszoneplichtige en risicovolle inrichtingen;
- b. bedrijfswoningen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning', met dien verstande dat per bedrijf maximaal één bedrijfswoning is toegestaan;
- c. wonen; woningen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'wonen' met dien verstande dat:
 1. de gebruiksoppervlakte van een woning, met uitzondering van een meergeneratiewoning, ten minste 50m² dient te bedragen, of, indien de gebruiksoppervlakte van een bestaande woning minder bedraagt, de bestaande gebruiksoppervlakte
 2. de gebruiksoppervlakte van een woning zich in ieder geval voor de helft boven peil bevindt, met uitzondering van woningen waarvan de bestaande gebruiksoppervlakte zich geheel beneden peil bevindt;
- d. bijzondere vormen van huisvesting, zoals begeleid wonen, kamerverhuur woningen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'wonen', met een gebruiksoppervlakte van minimaal 24 m², uitsluitend in geval bestaande onzelfstandige kamerverhuur wordt omgezet naar zelfstandige woningen en het aantal zelfstandige woningen na woningvorming kleiner is dan het aantal onzelfstandige kamers;
- e. logies met ontbijt, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning' en 'wonen', met dien verstande dat logies met ontbijt uitsluitend is toegestaan in de (bedrijfs)woning en ten behoeve hiervan maximaal twee (slaap)kamers voor toeristisch-recreatief nachtverblijf mogen worden gebruikt en het wonen de hoofdfunctie blijft;
- f. bestaande kamerverhuur;
- g. ondergeschikte detailhandel;
- h. additionele voorzieningen.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Algemene bouwregels

- a. Er zijn wat de bebouwing betreft uitsluitend gebouwen en bouwwerken, geen gebouw zijnde, toegestaan ten behoeve van de in lid 4.1 genoemde doeleinden.
- b. Het is verboden een bestaande woning te veranderen in en/of te vergroten tot twee of meer zelfstandige woningen.

4.4 Afwijken van de bouwregels

4.4.1 Afwijkingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

- a. lid 4.2.2 onder b voor het vergroten van de toegestane bouwhoogte met maximaal 3 meter.

voorontwerp

- b. lid 4.1.c.1 en toestaan dat de gebruiksoppervlakte van een woning minimaal 40 m² bedraagt;
- c. lid 4.2.1.b voor het splitsen ten behoeve van een meergeneratiewoning;
- d. lid 4.2.1.b voor het anderszins splitsen van woningen, mits:
 1. de gebruiksoppervlakte woonfunctie van de bestaande woning groter is dan of gelijk is aan 140 m², en
 2. de gebruiksoppervlakte volgens NEN 2580 van elke zelfstandige woning die als gevolg van de splitsing ontstaat niet kleiner is dan 50 m²

4.5 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik in strijd met deze bestemming, zoals bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en artikel 7.2 van de Wet ruimtelijke ordening, wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van bedrijven, behorende tot een andere categorie dan die welke volgens lid 4.1 onder a. zijn toegestaan;
- b. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van detailhandel, anders dan detailhandel als bedoeld onder lid 4.1 onder e;
- c. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van bewoning, buiten de aanduiding 'bedrijfswoning' en/of 'wonen';
- d. het gebruik van de gronden voor recreatief nachtverblijf, anders dan als bedoeld onder lid 4.1 onder d.
- e. het gebruik van gebouwen voor kamerverhuur, voor zover niet toegestaan op grond van het bepaalde in lid 4.1.f;
- f. het gebruik van een woning voor bewoning anders dan door een huishouden;
- g. het gebruik van een bestaande woning als meer dan één zelfstandige woning, behalve als voor splitsing afwijking is verleend met toepassing van lid 4.4.1.c en 4.4.1.d

4.6 Afwijken van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders kunnen, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie, bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

- a. lid 4.5 onder a. juncto lid 4.1 onder a voor de vestiging van:
 1. bedrijven die naar de aard en invloed op de omgeving gelijk te stellen zijn met bedrijven die zijn genoemd in de categorieën 1 en 2 van de bij dit plan behorende Staat van Bedrijfsactiviteiten, mits het geen geluidszoneringplichtige of risicovolle inrichtingen betreft;
 2. kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten voor zover voorkomend op de bij dit plan behorende Staat van Bedrijfsactiviteiten wonen-werken.
- b. het bepaalde in lid 4.5 onder f voor begeleid wonen. Het gestelde in lid 4.4.2 is hierbij van overeenkomstige toepassing.

Artikel 6 Bestemmingsplan Bedrijventerrein Koningsweg

De regels van het bestemmingsplan Bedrijventerrein Koningsweg worden als volgt gewijzigd.

6.1 Artikel 7 Wonen - 1

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen - 1' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen woningen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'wonen' met dien verstande dat:
 1. de gebruiksoppervlakte van een woning, met uitzondering van een meergeneratiewoning, ten minste 50 m² dient te bedragen, of, indien de gebruiksoppervlakte van een bestaande woning minder bedraagt, de bestaande gebruiksoppervlakte
 2. de gebruiksoppervlakte van een woning zich in ieder geval voor de helft boven peil bevindt, met uitzondering van woningen waarvan de bestaande gebruiksoppervlakte zich geheel beneden peil bevindt;
- b. bijzondere vormen van huisvesting; zoals begeleid wonen en kamerverhuur woningen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'wonen', met een gebruiksoppervlakte van minimaal 24 m², uitsluitend in geval bestaande onzelfstandige kamerverhuur wordt omgezet naar zelfstandige woningen en het aantal zelfstandige woningen na woningvorming kleiner is dan het aantal onzelfstandige kamers;
- c. bestaande kamerverhuur;
- d. logies met ontbijt, met dien verstande dat deze functie uitsluitend mag worden uitgeoefend in het hoofgebouw en ten dienste van deze functie maximaal twee (slaap)kamers voor toeristisch-recreatief nachtverblijf mogen worden gebruikt;
- e. maatschappelijke dienstverlening ter plaatse van de aanduiding 'maatschappelijk';
- f. additionele voorzieningen.

7.2 Bouwregels

7.2.1 Algemene bouwregels

- a. Er zijn wat de bebouwing betreft uitsluitend gebouwen en bouwwerken, geen gebouw zijnde, toegestaan ten behoeve van de in lid 7.1 genoemde doeleinden.
- b. Het is verboden een bestaande woning te veranderen in en/of te vergroten tot twee of meer zelfstandige woningen.

7.4 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

- a. lid 7.1.a.1 en toestaan dat de gebruiksoppervlakte van een woning minimaal 40 m² bedraagt;
- b. lid 7.2.1.b voor het splitsen ten behoeve van een meergeneratiewoning;
- c. lid 7.2.1.b voor het anderszins splitsen van woningen, mits:
 1. de gebruiksoppervlakte woonfunctie van de bestaande woning groter is dan of gelijk is aan 140 m², en
 2. de gebruiksoppervlakte volgens NEN 2580 van elke zelfstandige woning die als gevolg van de splitsing ontstaat niet kleiner is dan 50 m²;
- d. sublid 7.2.2 onder c, voor overschrijding van het toegestane bebouwingspercentage met maximaal het getal 10;
- e. sublid 7.2.2, onder d, voor een overschrijding van de toegestane bouwhoogte met maximaal 4 meter;

voorontwerp

- f. sublid 7.2.3, onder a, onder 1, voor het vergroten van de toegestane bouwhoogte van een aangebouwd bijbehorend bouwwerk, echter uitsluitend ten behoeve van een kap en met dien verstande dat de goothoogte maximaal 4 meter mag bedragen;
- g. sublid 7.2.3, onder a, onder 3, voor het vergroten van de toegestane diepte van een aangebouwd bijbehorend bouwwerk, gemeten vanuit (het verlengde van) de achtergevel van de hoofdmassa van de bebouwing tot maximaal 5 meter;
- h. sublid 7.2.3, onder a, onder 3, voor het bouwen van een aangebouwd bijbehorend bouwwerk achter een oorspronkelijk aangebouwd bijbehorend bouwwerk, met dien verstande dat:
1. de maximale diepte achter het oorspronkelijk aangebouwd bijbehorende bouwwerk 4 meter bedraagt;
 2. de maximale breedte gelijk is aan de breedte van het oorspronkelijk aangebouwde bijbehorende bouwwerk;
- i. sublid 7.2.3, onder a, onder 4, voor het bouwen van een aangebouwd bijbehorend bouwwerk tot op de erf grens;
- j. sublid 7.2.3, onder a, voor het oprichten van een aangebouwd bijbehorend bouwwerk aan de zijgevel van de hoofdmassa van de bebouwing, met dien verstande dat:
1. de maximale goothoogte 4 meter bedraagt;
 2. de maximale bouwhoogte niet hoger is dan 0,3 meter boven de bovenkant van de scheidingsconstructie met de tweede bouwlaag van het hoofdgebouw;
 3. de maximale breedte, gemeten vanuit (het verlengde van) de zijgevel van de hoofdmassa van de bebouwing, 4 meter bedraagt;
 4. een kap is toegestaan;
- k. sublid 7.2.3, onder b, onder 1 voor het vergroten van de toegestane bouwhoogte van een vrijstaand bijbehorend bouwwerk tot maximaal 4,50 meter, echter uitsluitend ten behoeve van een kap;
- l. sublid 7.2.3, onder b, onder 2, voor het bouwen van een vrijstaand bijbehorend bouwwerk tot op de erf grens;
- m. sublid 7.2.3, onder b, voor het oprichten van een vrijstaand bijbehorend bouwwerk in het voorerfgebied, met dien verstande dat:
1. het vrijstaand bijbehorend bouwwerk achter (het verlengde van) de voorgevel moet zijn gesitueerd;
 2. de goothoogte maximaal 3 meter bedraagt;
 3. de bouwhoogte maximaal 4,50 meter bedraagt, echter uitsluitend ten behoeve van een kap;
 4. door het hier bedoelde bouwen mag de totale oppervlakte van bijbehorende bouwwerken inclusief bouwwerken, geen gebouw zijnde, op het gehele perceel maximaal 70 m² bedragen, waarbij het deel van het voorerfgebied dat is gelegen achter (het verlengde van) de voorgevel voor maximaal 60% mag zijn bebouwd;
 5. voor vrijstaande woningen geldt dat door het hier bedoelde bouwen de totale oppervlakte van bijbehorende bouwwerken inclusief bouwwerken, geen gebouw zijnde, op het gehele perceel maximaal 100 m² mag bedragen waarbij het deel van het voorerfgebied dat is gelegen (het verlengde van) de voorgevel voor maximaal 60% mag zijn bebouwd;
- n. sublid 7.2.3, onder c, voor vergroting van de totale oppervlakte van de bijbehorende bouwwerken inclusief bouwwerken, geen gebouw zijnde, in achtererfgebied tot maximaal 70 m², waarbij het achtererfgebied voor maximaal 60% mag worden bebouwd;
- o. sublid 7.2.3, onder c, voor vergroting van de totale oppervlakte van bijbehorende bouwwerken inclusief bouwwerken, geen gebouw zijnde, in achtererfgebied van vrijstaande woningen tot maximaal 100 m², waarbij het achtererfgebied voor maximaal 60% mag worden bebouwd.

7.5 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik in strijd met een bestemmingsplan, zoals bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en artikel 7.2 van de Wet voorontwerp

ruimtelijke ordening, wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van gebouwen voor kamerverhuur, voor zover niet toegestaan op grond van het bepaalde in lid 7.1.c;
- b. het gebruik van een woning voor bewoning anders dan door een huishouden;
- c. het gebruik van een bestaande woning als meer dan één zelfstandige woning, behalve als voor splitsing afwijking is verleend met toepassing van lid 7.4. b en c;
- d. het gebruik van vrijstaande bijbehorende bouwwerken voor bewoning;
- e. het gebruik van aangebouwde bijbehorende bouwwerken voor zelfstandige bewoning;
- f. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van standplaatsen voor woonwagens;
- g. het gebruik van vrijstaande bijbehorende bouwwerken ten behoeve van een aan huis verbonden beroep;
- h. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van bedrijfsmatige activiteiten, voor zover dit niet uitdrukkelijk op grond van lid 7.1 is toegestaan.

7.6 Afwijken van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van:

- a. het bepaalde in lid 7.5, onder g, voor het gebruik van vrijstaande bijbehorende bouwwerken ten behoeve van een aan huis verbonden beroep tot een maximum van 70 m²;
- b. het bepaalde in lid 7.5, onder h, voor het gebruik van hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken ten behoeve van een kleinschalige bedrijfsmatige activiteit tot een maximum van 70 m² en voor zover voorkomend op de bij dit plan behorende 'Staat van bedrijfsactiviteiten wonen-werken';
- c. het bepaalde in lid 7.5 onder b voor begeleid wonen.

6.2 Artikel 8 Wonen - 2

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen - 2' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen woningen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'wonen' met dien verstande dat:
 1. de gebruiksoppervlakte van een woning, met uitzondering van een meergeneratiewoning, ten minste 50 m² dient te bedragen, of, indien de gebruiksoppervlakte van een bestaande woning minder bedraagt, de bestaande gebruiksoppervlakte
 2. de gebruiksoppervlakte van een woning zich in ieder geval voor de helft boven peil bevindt, met uitzondering van woningen waarvan de bestaande gebruiksoppervlakte zich geheel beneden peil bevindt;
- b. bijzondere vormen van huisvesting, zoals begeleid wonen en kamerverhuur woningen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'wonen', met een gebruiksoppervlakte van minimaal 24 m², uitsluitend in geval bestaande onzelfstandige kamerverhuur wordt omgezet naar zelfstandige woningen en het aantal zelfstandige woningen na woningvorming kleiner is dan het aantal onzelfstandige kamers;
- c. bestaande kamerverhuur;
- d. logies met ontbijt, met dien verstande dat deze functie uitsluitend mag worden uitgeoefend in het hoofdgebouw en ten dienste van deze functie maximaal twee (slaap)kamers voor toeristisch-recreatief nachtverblijf mogen worden gebruikt;
- e. zakelijke dienstverlening ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van dienstverlening - zakelijke dienstverlening';
- f. bedrijven als bedoeld in de 'Staat van bedrijfsactiviteiten wonen-werken' en detailhandel, met uitzondering van detailhandel in meubelen en voedings- en genotmiddelen, ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf';
- g. additionele voorzieningen.

voorontwerp

gemeente Groningen - bestemmingsplan Herziening Bestemmingsregels Wonen 2

8.2 Bouwregels

8.2.1 Algemene bouwregels

- a. Er zijn wat de bebouwing betreft uitsluitend gebouwen en bouwwerken, geen gebouw zijnde, toegestaan ten behoeve van de in lid 8.1 genoemde doeleinden.
- b. Het is verboden een bestaande woning te veranderen in en/of te vergroten tot twee of meer zelfstandige woningen.

8.4 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van:

- a. lid 8.1.a.1 en toestaan dat de gebruiksoppervlakte van een woning minimaal 40 m² bedraagt;
- b. lid 8.2.1.b voor het splitsen ten behoeve van een meergeneratiewoning;
- c. lid 8.2.1.b voor het anderszins splitsen van woningen, mits:
 1. de gebruiksoppervlakte woonfunctie van de bestaande woning groter is dan of gelijk is aan 140 m², en
 2. de gebruiksoppervlakte volgens NEN 2580 van elke zelfstandige woning die als gevolg van de splitsing ontstaat niet kleiner is dan 50 m²;
- d. sublid 8.2.2 onder c, voor overschrijding van het toegestane bebouwingspercentage met maximaal het getal 10;
- e. sublid 8.2.2 onder e, voor een overschrijding van de toegestane goot- en/of bouwhoogte met maximaal 4 meter;
- f. sublid 8.2.3 onder a, onder 1, voor het vergroten van de toegestane bouwhoogte van een aangebouwd bijbehorend bouwwerk, echter uitsluitend ten behoeve van een kap en met dien verstande dat de goothoogte maximaal 4 meter mag bedragen;
- g. sublid 8.2.3, onder a, onder 3, voor het vergroten van de toegestane diepte van een aangebouwd bijbehorend bouwwerk, gemeten vanuit (het verlengde van) de achtergevel van de hoofdmassa van de bebouwing tot maximaal 5 meter;
- h. sublid 8.2.3, onder a, onder 3, voor het bouwen van een aangebouwd bijbehorend bouwwerk achter een oorspronkelijk aangebouwd bijbehorend bouwwerk, met dien verstande dat:
 1. de maximale diepte achter het oorspronkelijk aangebouwd bijbehorende bouwwerk 4 meter bedraagt;
 2. de maximale breedte gelijk is aan de breedte van het oorspronkelijk aangebouwde bijbehorende bouwwerk;
- i. sublid 8.2.3, onder a, onder 4, voor het bouwen van een aangebouwd bijbehorend bouwwerk tot op de erfrens;
- j. sublid 8.2.3, onder a, voor het oprichten van een aangebouwd bijbehorend bouwwerk aan de zijgevel van de hoofdmassa van de bebouwing, met dien verstande dat:
 1. de maximale goothoogte 4 meter bedraagt;
 2. de maximale bouwhoogte niet hoger is dan 0,3 meter boven de bovenkant van de scheidingsconstructie met de tweede bouwlaag van het hoofdgebouw;
 3. de maximale breedte, gemeten vanuit (het verlengde van) de zijgevel van de hoofdmassa van de bebouwing, 4 meter bedraagt;
 4. een kap is toegestaan;
- k. sublid 8.2.3, onder b, onder 1 voor het vergroten van de toegestane bouwhoogte van een vrijstaand bijbehorend bouwwerk tot maximaal 4,50 meter, echter uitsluitend ten behoeve van een kap;
- l. sublid 8.2.3, onder b, onder 2, voor het bouwen van een vrijstaand bijbehorend bouwwerk tot op de erfrens;
- m. sublid 8.2.3, onder b, voor het oprichten van een vrijstaand bijbehorend bouwwerk in het voorerfgebied, met dien verstande dat:
 1. het vrijstaand bijbehorend bouwwerk achter (het verlengde van) de voorgevel moet zijn gesitueerd;

voorontwerp

2. de goothoogte maximaal 3 meter bedraagt;
3. de bouwhoogte maximaal 4,50 meter bedraagt, echter uitsluitend ten behoeve van een kap;
4. door het hier bedoelde bouwen mag de totale oppervlakte van bijbehorende bouwwerken inclusief bouwwerken, geen gebouw zijnde, op het gehele perceel maximaal 70 m² bedragen, waarbij het deel van het voorerfgebied dat is gelegen achter (het verlengde van) de voorgevel voor maximaal 60% mag zijn bebouwd;
5. voor vrijstaande woningen geldt dat door het hier bedoelde bouwen de totale oppervlakte van bijbehorende bouwwerken inclusief bouwwerken, geen gebouw zijnde, op het gehele perceel maximaal 100 m² mag bedragen waarbij het deel van het voorerfgebied dat is gelegen (het verlengde van) de voorgevel voor maximaal 60% mag zijn bebouwd;

n. sublid 8.2.3, onder c, voor vergroting van de totale oppervlakte van de bijbehorende bouwwerken inclusief bouwwerken, geen gebouw zijnde, in achtererfgebied tot maximaal 70 m², waarbij het achtererfgebied voor maximaal 60% mag worden bebouwd;

o. sublid 8.2.3, onder c, voor vergroting van de totale oppervlakte van bijbehorende bouwwerken inclusief bouwwerken, geen gebouw zijnde, in achtererfgebied van vrijstaande woningen tot maximaal 100 m², waarbij het achtererfgebied voor maximaal 60% mag worden bebouwd.

8.3 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik in strijd met een bestemmingsplan, zoals bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en artikel 7.2 van de Wet ruimtelijke ordening, wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van gebouwen voor kamerverhuur, voor zover niet toegestaan op grond van het bepaalde in lid 8.1.c;
- b. het gebruik van een woning voor bewoning anders dan door een huishouden;
- c. het gebruik van een bestaande woning als meer dan één zelfstandige woning, behalve als voor splitsing afwijking is verleend met toepassing van lid 8.4. b en c;
- d. het gebruik van vrijstaande bijbehorende bouwwerken voor bewoning;
- e. het gebruik van bijbehorende bouwwerken voor zelfstandige bewoning;
- f. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van standplaatsen voor woonwagens;
- g. het gebruik van vrijstaande bijbehorende bouwwerken ten behoeve van een aan huis verbonden beroep;
- h. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van bedrijfsmatige activiteiten, voor zover dit niet uitdrukkelijk op grond van lid 8.1 is toegestaan.

8.6 Afwijken van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van:

- a. het bepaalde in lid 8.3, onder g, voor het gebruik van vrijstaande bijbehorende bouwwerken ten behoeve van een aan huis verbonden beroep tot een maximum van 70 m²;
- b. het bepaalde in lid 8.3, onder h, voor het gebruik van hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken ten behoeve van een kleinschalige bedrijfsmatige activiteit tot een maximum van 70 m² en voor zover voorkomend op de bij dit plan behorende 'Staat van bedrijfsactiviteiten wonen-werken';
- c. het bepaalde in lid 8.5 onder b voor begeleid wonen.

6.3 Artikel 9 Wonen - 3

9.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen - 3' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

voorontwerp

- a. wonen woningen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'wonen' met dien verstande dat:
 1. de gebruiksoppervlakte van een woning, met uitzondering van een meergeneratiewoning, ten minste 50 m² dient te bedragen, of, indien de gebruiksoppervlakte van een bestaande woning minder bedraagt, de bestaande gebruiksoppervlakte
 2. de gebruiksoppervlakte van een woning zich in ieder geval voor de helft boven peil bevindt, met uitzondering van woningen waarvan de bestaande gebruiksoppervlakte zich geheel beneden peil bevindt;
- b. bijzondere vormen van huisvesting; zoals begeleid wonen en kamerverhuur woningen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'wonen', met een gebruiksoppervlakte van minimaal 24 m², uitsluitend in geval bestaande onzelfstandige kamerverhuur wordt omgezet naar zelfstandige woningen en het aantal zelfstandige woningen na woningvorming kleiner is dan het aantal onzelfstandige kamers;
- c. bestaande kamerverhuur;
- d. logies met ontbijt, met dien verstande dat deze functie uitsluitend mag worden uitgeoefend in het hoofdgebouw en ten dienste van deze functie maximaal twee (slaap)kamers voor toeristisch-recreatief nachtverblijf mogen worden gebruikt;
- e. zakelijke en maatschappelijke dienstverlening, met dien verstande dat deze functie uitsluitend is toegestaan op de begane grond;
- f. één horecabedrijf in de categorieën horeca - 1, horeca -2 en horeca - 3, met dien verstande dat deze functie uitsluitend is toegestaan op de begane grond;
- g. parkeervoorzieningen;
- h. groenvoorzieningen en water;
- i. ontsluitingswegen, fiets- en voetpaden;
- j. additionele voorzieningen.

9.2 Bouwregels

9.2.1 Algemene bouwregels

- a. Er zijn wat de bebouwing betreft uitsluitend gebouwen en bouwwerken, geen gebouw zijnde, toegestaan ten behoeve van de in lid 9.1 genoemde doeleinden.
- b. Het is verboden een bestaande woning te veranderen in en/of te vergroten tot twee of meer zelfstandige woningen.

9.4 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van:

- a. lid 9.1.a.1 en toestaan dat de gebruiksoppervlakte van een woning minimaal 40 m² bedraagt;
- b. lid 9.2.1.b voor het splitsen ten behoeve van een meergeneratiewoning;
- c. lid 9.2.1.b voor het anderszins splitsen van woningen, mits:
 1. de gebruiksoppervlakte woonfunctie van de bestaande woning groter is dan of gelijk is aan 140 m², en
 2. de gebruiksoppervlakte volgens NEN 2580 van elke zelfstandige woning die als gevolg van de splitsing ontstaat niet kleiner is dan 50 m²;
- d. het bepaalde in sublid 9.2.2 onder b, voor een overschrijding van de toegestane bouwhoogte met maximaal 4 meter.

9.5 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik in strijd met een bestemmingsplan, zoals bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en artikel 7.2 van de Wet ruimtelijke ordening, wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van gebouwen voor kamerverhuur, voor zover niet toegestaan op grond

- van het bepaalde in lid 9.1.c;
- b. het gebruik van een woning voor bewoning anders dan door een huishouden;
- c. het gebruik van een bestaande woning als meer dan één zelfstandige woning, behalve als voor splitsing afwijking is verleend met toepassing van lid 9.4. b en c;
- d. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van standplaatsen;
- e. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van bedrijfsmatige activiteiten, voor zover dit niet uitdrukkelijk op grond van lid 9.1 is toegestaan.

9.6 Afwijken van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van:

- a. het bepaalde in lid 9.1, onder e, ten behoeve van de uitoefening van een horecabedrijf op de verdiepingen, mits het aantal horecabedrijven niet meer dan één bedraagt;
- b. het bepaalde in lid 9.5, onder b, ten behoeve van een kleinschalige bedrijfsmatige activiteit tot een maximum van 70 m² en voor zover voorkomend op de bij dit plan behorende Lijst van (bijlage 2);
- c. het bepaalde in lid 9.5 onder b voor begeleid wonen.

Artikel 7 Bestemmingsplan Beijum

De regels van het bestemmingsplan Beijum worden als volgt gewijzigd.

7.1 Artikel 4 Bedrijf

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bedrijven die zijn genoemd in de categorieën 1 en 2 van de bij dit plan behorende Staat van bedrijfsactiviteiten, met uitzondering van geluidszoneringplichtige en risicovolle inrichtingen;
- b. maatschappelijke dienstverlening;
- c. zakelijke dienstverlening;
- d. wonen; woningen met dien verstande dat:
 1. de gebruiksoppervlakte van een woning ten minste 50 m² bedraagt, met uitzondering van meergeneratiewoningen, of, indien de gebruiksoppervlakte van een bestaande woning minder bedraagt, de bestaande gebruiksoppervlakte;
 2. de gebruiksoppervlakte van een woning zich in ieder geval voor de helft boven peil bevindt, met uitzondering van woningen waarvan de bestaande gebruiksoppervlakte zich geheel beneden peil bevindt;
- e. woningen met een gebruiksoppervlakte van minimaal 24 m², uitsluitend in geval bestaande onzelfstandige kamerverhuur wordt omgezet naar zelfstandige woningen en het aantal zelfstandige woningen na woningvorming kleiner is dan het aantal onzelfstandige kamers;
- f. bestaande kamerverhuur;
- g. een verkooppunt voor motorbrandstoffen zonder lpg, ter plaatse van de aanduiding 'verkooppunt motorbrandstoffen zonder lpg';
- h. wegen, fiets- en voetpaden;
- i. parkeervoorzieningen;
- j. groenvoorzieningen;
- k. nutsvoorzieningen;
- l. additionele voorzieningen.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Algemene bouwregels

- a. Er zijn wat de bebouwing betreft uitsluitend gebouwen en bouwwerken, geen gebouw zijnde, toegestaan ten behoeve van de in lid 4.1 genoemde doeleinden.
- b. Het is verboden een bestaande woning te veranderen in en/of te vergroten tot twee of meer zelfstandige woningen.

4.4 Afwijken van de bouwregels

4.4.1 Afwijkingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van:

- a. het bepaalde in lid 4.1.d.1 en toestaan dat de gebruiksoppervlakte van een woning minimaal 40 m² bedraagt;
- b. het bepaalde in lid 4.2.1.b voor het splitsen ten behoeve van een meergeneratiewoning;
- c. het bepaalde in lid 4.2.1.b, voor het anderszins splitsen van een woning, mits:
 1. de gebruiksoppervlakte woonfunctie van de bestaande woning groter is dan of gelijk is aan 140 m², en
 2. de gebruiksoppervlakte gemeten volgens NEN 2580 van elke zelfstandige woning die als gevolg van de splitsing ontstaat niet kleiner is dan 50 m²;

voorontwerp

- d. het bepaalde in lid 4.2.2 onder b voor het vergroten van de toegestane bouwhoogte met maximaal 4 meter.

4.5 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik in strijd met een bestemmingsplan, zoals bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en artikel 7.2 van de Wet ruimtelijke ordening, wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van bedrijven, behorende tot een andere categorie dan die welke volgens lid 4.1 onder a zijn toegestaan;
- b. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van detailhandel, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'verkooppunt motorbrandstoffen zonder lpg' detailhandel in motorbrandstoffen zonder lpg is toegestaan;
- c. het gebruik van de gronden voor recreatief nachtverblijf;
- d. het gebruik van gebouwen voor kamerverhuur, voor zover niet toegestaan op grond van het bepaalde in lid 4.1.f;
- e. het gebruik van een woning voor bewoning anders dan door een huishouden;
- f. het gebruik van een bestaande woning als meer dan één zelfstandige woning, behalve als voor splitsing afwijking is verleend met toepassing van lid 4.4.1 b of lid 4.4.1 c.

4.6 Afwijken van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders kunnen, bij een omgevingsvergunning afwijken van:

- a. het bepaalde in lid 4.5 onder a juncto lid 4.1 onder a voor de vestiging van bedrijven die naar de aard en invloed op de omgeving gelijk te stellen zijn met bedrijven die zijn genoemd in de categorieën 1 en 2 van de bij dit plan behorende Staat van Bedrijfsactiviteiten, mits het geen geluidszoneringplichtige of risicovolle inrichtingen betreft en geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie ;
- b. het bepaalde in lid 4.5 onder e voor begeleid wonen. Het bepaalde in lid 4.4.2 is hierbij van overeenkomstige toepassing.

7.2 Artikel 5 Centrum

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'centrum' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. detailhandel, met uitzondering van detailhandel in de vorm van de uitoefening van een autoverkoopbedrijf en met dien verstande dat deze functie uitsluitend is toegestaan op de begane grond;
- b. maatschappelijke dienstverlening, met dien verstande dat deze functie uitsluitend is toegestaan op de begane grond; c. zakelijke dienstverlening, met dien verstande dat deze functie uitsluitend is toegestaan op de begane grond;
- c. horeca - 1, horeca - 2 en horeca - 3, ter plaatse van de aanduiding 'horeca' en met dien verstande dat deze functie uitsluitend is toegestaan op de begane grond;
- d. in afwijking van het bepaalde onder d is horeca - 1, horeca - 2 en horeca - 3 toegestaan in het gehele winkelcentrum Beijum West, met dien verstande dat deze functie ook daar uitsluitend is toegestaan op de begane grond;
- e. wonen, woningen, met dien verstande dat:
 1. woningen, met uitzondering van de entree, niet zijn toegestaan op de begane grond, behoudens bestaand gebruik voor wonen op de begane grond;
 2. de gebruiksoppervlakte van een woning ten minste 50 m² bedraagt, met uitzondering van meergeneratiewoningen, of, indien de gebruiksoppervlakte van een bestaande woning minder bedraagt, de bestaande gebruiksoppervlakte;
 3. de gebruiksoppervlakte van een woning zich in ieder geval voor de helft boven peil bevindt, met uitzondering van woningen waarvan de bestaande gebruiksoppervlakte zich geheel beneden peil bevindt;
- f. woningen met een gebruiksoppervlakte van minimaal 24 m², uitsluitend in geval bestaande onzelfstandige kamerverhuur wordt omgezet naar zelfstandige woningen en

voorontwerp

het aantal zelfstandige woningen na woningvorming kleiner is dan het aantal onzelfstandige kamers;

g. bestaande kamerverhuur;

h. logies met ontbijt, met dien verstande dat deze functie uitsluitend mag worden uitgeoefend in een woning en ten dienste van deze functie maximaal twee (slaap)kamers voor toeristisch-recreatief nachtverblijf mogen worden gebruikt;

i. maximaal 2 standplaatsen voor straathandel, met dien verstande dat deze uitsluitend ter plaatse van het winkelcentrum Beijum West zijn toegestaan;

j. wegen, fiets- en voetpaden;

k. parkeervoorzieningen;

l. groenvoorzieningen;

m. recreatieve voorzieningen;

n. nutsvoorzieningen;

o. additionele voorzieningen.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Algemene bouwregels

a. Er zijn wat de bebouwing betreft uitsluitend gebouwen en bouwwerken, geen gebouw zijnde, toegestaan ten behoeve van de in lid 5.1 genoemde doeleinden.

b. Het is verboden een bestaande woning te veranderen in en/of te vergroten tot twee of meer zelfstandige woningen.

5.4 Afwijken van de bouwregels

5.4.1 Afwijkingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van:

a. het bepaalde in lid 5.2.2 onder b voor het vergroten van de maximaal toegestane bouwhoogte met 4 meter;

b. het bepaalde in lid 5.1.e.2 en toestaan dat de gebruiksoppervlakte van een woning minimaal 40 m² bedraagt;

c. het bepaalde in lid 5.2.1.b voor het splitsen ten behoeve van een meergeneratiewoning.

d. het bepaalde in lid 5.2.1.b voor het anderszins splitsen van een woning, mits:

1. de gebruiksoppervlakte woonfunctie van de bestaande woning groter is dan of gelijk is aan 140 m², en

2. de gebruiksoppervlakte volgens NEN 2580 van elke zelfstandige woning die als gevolg van de splitsing ontstaat niet kleiner is dan 50 m².

5.5 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik in strijd met een bestemmingsplan, zoals bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en artikel 7.2 van de Wet ruimtelijke ordening, wordt in ieder geval gerekend:

a. het gebruik van de gronden en gebouwen ten behoeve van de uitoefening van een autoverkoopbedrijf;

b. het gebruik van gebouwen voor kamerverhuur, voor zover niet toegestaan op grond van het bepaalde in lid 5.1.g;

c. het gebruik van een woning voor bewoning anders dan door een huishouden;

d. het gebruik van een bestaande woning als meer dan één zelfstandige woning, behalve als voor splitsing afwijking is verleend met toepassing van lid 5.4.1.c of lid 5.4.1.d.

5.6 Afwijken van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het

voorontwerp

bepaalde in lid 5.5.c voor begeleid wonen. Het bepaalde in lid 5.4.2 is hierbij van overeenkomstige toepassing.

7.3 Artikel 6 Gemengd

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'gemengd' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. ~~wonen~~; woningen, met dien verstande dat:
 1. de gebruiksoppervlakte van een woning, met uitzondering van meergeneratiewoningen, ten minste 50 m² bedraagt, of, indien de gebruiksoppervlakte van een bestaande woning minder bedraagt, de bestaande gebruiksoppervlakte;
 2. de gebruiksoppervlakte van een woning zich in ieder geval voor de helft boven peil bevindt, met uitzondering van woningen waarvan de bestaande gebruiksoppervlakte zich geheel beneden peil bevindt;
- b. woningen met een gebruiksoppervlakte van minimaal 24 m², uitsluitend in geval bestaande onzelfstandige kamerverhuur wordt omgezet naar zelfstandige woningen en het aantal zelfstandige woningen na woningvorming kleiner is dan het aantal onzelfstandige kamers;
- c. bestaande kamerverhuur;
- d. logies met ontbijt, met dien verstande dat deze functie uitsluitend mag worden uitgeoefend in een woning en ten dienste van deze functie maximaal twee (slaap)kamers voor toeristisch-recreatief nachtverblijf mogen worden gebruikt;
- e. kantoren, uitsluitend in combinatie met de functie wonen **woningen**;
- f. maatschappelijke en zakelijke dienstverlening;
- g. bedrijven als bedoeld in de categorieën 1 en 2 van de bij dit plan behorende Staat van bedrijfsactiviteiten, met uitzondering van geluidszoneringplichtige en risicovolle inrichtingen, uitsluitend op de percelen aan de Heratemaheerd én uitsluitend in combinatie met de functie wonen **woningen**;
- h. bedrijven als bedoeld in de bij dit plan behorende Staat van bedrijfsactiviteiten wonen-werken, uitsluitend op de percelen aan de Heratemaheerd én uitsluitend in combinatie met de functie wonen **woningen**;
- i. wegen, fiets- en voetpaden;
- j. parkeervoorzieningen;
- k. groenvoorzieningen;
- l. nutsvoorzieningen;
- m. additionele voorzieningen.

6.2 Bouwregels

6.2.1 Algemene bouwregels

- a. Er zijn wat de bebouwing betreft uitsluitend gebouwen en bouwwerken, geen gebouw zijnde, toegestaan ten behoeve van de in lid 6.1 genoemde doeleinden.
- b. Het is verboden een bestaande woning te veranderen in en/of te vergroten tot twee of meer zelfstandige woningen.

6.4 Afwijken van de bouwregels

6.4.1 Afwijkingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

- a. lid 6.2.2 onder c ten behoeve van het vergroten van de toegestane bouwhoogte met maximaal 4 meter;
- b. het bepaalde in lid 6.1.a.1 en toestaan dat de gebruiksoppervlakte van een woning minimaal 40 m² bedraagt;

voorontwerp

- c. het bepaalde in lid 6.2.1.b voor het splitsen ten behoeve van een meergeneratiewoning;
- d. het bepaalde in lid 6.2.1.b, voor het anderszins splitsen van een woning, mits:
 1. de gebruiksoppervlakte woonfunctie van de bestaande woning groter is dan of gelijk is aan 140 m², en
 2. de gebruiksoppervlakte gemeten volgens NEN 2580 van elke zelfstandige woning die als gevolg van de splitsing ontstaat niet kleiner is dan 50 m².

6.5 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik in strijd met een bestemmingsplan, zoals bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en artikel 7.2 van de Wet ruimtelijke ordening, wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van bedrijven, behorende tot een andere categorie dan die welke volgens lid 6.1 onder g zijn toegestaan;
- b. het gebruik van vrijstaande bijbehorende bouwwerken voor logies met ontbijt;
- c. het gebruik van gebouwen voor kamerverhuur, voor zover niet toegestaan op grond van het bepaalde in lid 6.1.c;
- d. het gebruik van een woning voor bewoning anders dan door een huishouden;
- e. het gebruik van een bestaande woning als meer dan één zelfstandige woning, behalve als voor splitsing afwijking is verleend met toepassing van lid 6.4.1.c of lid 6.4.1.d.

6.6 Afwijken van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken,

- a. mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie, van het bepaalde in lid 6.1 onder g juncto lid 6.5 onder a voor de vestiging van bedrijven die naar de aard en invloed op de omgeving gelijk te stellen zijn met bedrijven die zijn genoemd in de categorieën 1 en 2 van de bij dit plan behorende Staat van bedrijfsactiviteiten, mits het geen geluidszoneringplichtige of risicovolle inrichtingen betreft;
- b. lid 6.5.c voor begeleid wonen. Het bepaalde in lid 6.4.2 is hierbij van overeenkomstige toepassing.

7.4 Artikel 8 Maatschappelijk

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'maatschappelijk' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. maatschappelijke dienstverlening;
- b. bijzondere vormen van huisvesting, met uitzondering van nieuwe kamerverhuur;
- c. detailhandel, ondergeschikte horeca (theetuin) en wonen, ter plaatse van de aanduiding 'gemengd';
- d. wonen, ter plaatse van de aanduidingen 'gemengd' en 'wonen':
 1. woningen, met dien verstande dat:
 - de gebruiksoppervlakte van een woning, met uitzondering van meergeneratiewoningen, ten minste 50 m² bedraagt, of, indien de gebruiksoppervlakte van een bestaande woning minder bedraagt, de bestaande gebruiksoppervlakte;
 - de gebruiksoppervlakte van een woning zich in ieder geval voor de helft boven peil bevindt, met uitzondering van woningen waarvan de bestaande gebruiksoppervlakte zich geheel beneden peil bevindt;
 2. woningen met een gebruiksoppervlakte van minimaal 24 m², uitsluitend in geval bestaande onzelfstandige kamerverhuur wordt omgezet naar zelfstandige woningen en het aantal zelfstandige woningen na woningvorming kleiner is dan het aantal onzelfstandige kamers;

- 3. bestaande kamerverhuur;
- e. horeca-3, ter plaatse van de aanduiding 'horeca van categorie 3', met dien verstande dat deze functie uitsluitend is toegestaan op de begane grond;
- f. een sirenemast, ter plaatse van de aanduiding 'zend-/ontvangstinstallatie';
- g. wegen en paden;
- h. parkeervoorzieningen;
- i. groenvoorzieningen;
- j. nutsvoorzieningen;
- k. water;
- l. additionele voorzieningen.

8.2 Bouwregels

8.2.1 Algemene bouwregels

- a. Er zijn wat de bebouwing betreft uitsluitend gebouwen en bouwwerken, geen gebouw zijnde, toegestaan ten behoeve van de in lid 8.1 genoemde doeleinden.
- b. Het is verboden een bestaande woning te veranderen in en/of te vergroten tot twee of meer zelfstandige woningen.

8.4 Afwijken van de bouwregels

8.4.1 Afwijkingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

- a. lid 8.1.d.1 en toestaan dat de gebruiksoppervlakte van een woning minimaal 40 m² bedraagt;
- b. lid 8.2.1.b voor het splitsen ten behoeve van een meergeneratiewoning;
- c. lid 8.2.1.b, voor het anderszins splitsen van een woning, mits:
 - 1. de gebruiksoppervlakte woonfunctie van de bestaande woning groter is dan of gelijk is aan 140 m², en
 - 2. de gebruiksoppervlakte gemeten volgens NEN 2580 van elke zelfstandige woning die als gevolg van de splitsing ontstaat niet kleiner is dan 50 m².
- d. lid 8.2.2 onder b ten behoeve van het vergroten van de toegestane bouwhoogte met maximaal 4 meter;
- e. lid 8.2.2 onder c voor het vergroten van het toegestane bebouwingspercentage met maximaal het getal 10.

8.5 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik in strijd met dit artikel, zoals bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en artikel 7.2 van de Wet ruimtelijke ordening, wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van gebouwen voor kamerverhuur, voor zover niet toegestaan op grond van het bepaalde in lid 8.1.d.3;
- b. het gebruik van een woning voor bewoning anders dan door een huishouden;
- c. het gebruik van een bestaande woning als meer dan één zelfstandige woning, behalve als voor splitsing afwijking is verleend met toepassing van lid 8.4.1.b of lid 8.4.1.c.

8.6 Afwijken van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 8.5.b voor begeleid wonen. Het bepaalde in lid 8.4.2 is hierbij van overeenkomstige toepassing.

7.5 Artikel 11 Wonen

11.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen; woningen, met dien verstande dat:
 1. de gebruiksoppervlakte van een woning, met uitzondering van een meergeneratiewoning, ten minste 50 m² dient te bedragen, of, indien de gebruiksoppervlakte van een bestaande woning minder bedraagt, de bestaande gebruiksoppervlakte
 2. de gebruiksoppervlakte van een woning zich in ieder geval voor de helft boven peil bevindt, met uitzondering van woningen waarvan de bestaande gebruiksoppervlakte zich geheel beneden peil bevindt;
- b. bijzondere vormen van huisvesting; zoals begeleid wonen en kamerverhuur; woningen met een gebruiksoppervlakte van minimaal 24 m², uitsluitend in geval bestaande onzelfstandige kamerverhuur wordt omgezet naar zelfstandige woningen en het aantal zelfstandige woningen na woningvorming kleiner is dan het aantal onzelfstandige kamers;
- c. bestaande kamerverhuur;
- d. zakelijke en maatschappelijke dienstverlening, ter plaatse van de aanduiding 'dienstverlening', met dien verstande dat deze functie uitsluitend is toegestaan op de begane grond;
- e. maatschappelijke dienstverlening, ter plaatse van de aanduiding 'maatschappelijk';
- f. logies met ontbijt, met dien verstande dat deze functie uitsluitend mag worden uitgeoefend in het hoofgebouw en ten dienste van deze functie maximaal twee (slaap)kamers voor toeristisch-recreatief nachtverblijf mogen worden gebruikt;
- g. additionele voorzieningen.

11.2 Bouwregels

11.2.1 Algemene bouwregels

- a. Er zijn wat de bebouwing betreft uitsluitend gebouwen en bouwwerken, geen gebouw zijnde, toegestaan ten behoeve van de in lid 11.1 genoemde doeleinden.
- b. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - garageboxen' mogen uitsluitend garageboxen worden gebouwd met een maximale bouwhoogte van 3 meter en een maximale oppervlakte van 20m² per garagebox.
- c. Ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' mogen uitsluitend bergingen worden gebouwd met een maximale bouwhoogte van 3 meter.
- d. Ter plaatse van de aanduiding 'onderdoorgang' mogen tot een hoogte van 3.5 meter geen gebouwen en bouwwerken, geen gebouw zijnde, worden gebouwd.
- e. Nutsgebouwen mogen worden gebouwd tot een maximale oppervlakte van 25m² en een maximale hoogte van 4 meter.
- f. Het is verboden een bestaande woning te veranderen in en/of te vergroten tot twee of meer zelfstandige woningen.
- g. Het is verboden ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 1' zelfstandige woningen of kamerverhuur te realiseren.

11.4 Afwijken van de bouwregels

11.4.1 Afwijkingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

- a. lid 11.1.a.1 en toestaan dat de gebruiksoppervlakte van een woning minimaal 40 m² bedraagt;
- b. lid 11.2.1.f voor het splitsen ten behoeve van een meergeneratiewoning;

voorontwerp

- c. lid 11.2.1.f voor het anderszins splitsen van woningen, mits:
 1. de gebruiksoppervlakte woonfunctie van de bestaande woning groter is dan of gelijk is aan 140 m², en
 2. de gebruiksoppervlakte volgens NEN 2580 van elke zelfstandige woning die als gevolg van de splitsing ontstaat niet kleiner is dan 50 m²
- d. lid 11.2.2. onder d voor vergroting van de toegestane goot- en/of bouwhoogte met maximaal 4 meter;
- e. lid 11.2.3 onder a.1 voor het vergroten van de toegestane bouwhoogte van een aangebouwd bijbehorend bouwwerk, echter uitsluitend ten behoeve van een kap en met dien verstande dat de goothoogte maximaal 4 meter mag bedragen;
- f. lid 11.2.3 onder a.3 voor het vergroten van de toegestane diepte van een aangebouwd bijbehorend bouwwerk, gemeten vanuit (het verlengde van) de achtergevel van de hoofdmassa van de bebouwing tot maximaal 5 meter;
- g. lid 11.2.3 onder a.4 voor het bouwen van een aangebouwd bijbehorend bouwwerk tot op de erfgrans;
- h. lid 11.2.3 onder a voor het oprichten van een aangebouwd bijbehorend bouwwerk aan de zijgevel van de hoofdmassa van de bebouwing, met dien verstande dat:
 1. de maximale goothoogte 4 meter bedraagt;
 2. de maximale bouwhoogte niet hoger is dan 0,3 meter boven de bovenkant van de scheidingsconstructie met de tweede bouwlaag van het hoofdgebouw;
 3. de maximale breedte, gemeten vanuit (het verlengde van) de zijgevel van de hoofdmassa van de bebouwing, 4 meter bedraagt;
 4. een kap is toegestaan;
- i. lid 11.2.3 onder b.1 voor het vergroten van de toegestane bouwhoogte van een vrijstaand bijbehorend bouwwerk tot maximaal 4,50 meter, echter uitsluitend ten behoeve van een kap;
- j. lid 11.2.3 onder b.2 voor het bouwen van een vrijstaand bijbehorend bouwwerk tot op de erfgrans;
- k. lid 11.2.3 onder b voor het oprichten van een vrijstaand bijbehorend bouwwerk op het voorerfgebied, met dien verstande dat:
 1. het vrijstaand bijbehorend bouwwerk achter (het verlengde van) de voorgevel moet zijn gesitueerd;
 2. de goothoogte maximaal 3 meter bedraagt;
 3. de bouwhoogte maximaal 4,50 meter bedraagt, echter uitsluitend ten behoeve van een kap;
 4. door het hier bedoelde bouwen mag de totale oppervlakte van bijbehorende bouwwerken inclusief bouwwerken, geen gebouw zijnde, op het gehele perceel maximaal 70m² bedragen waarbij het deel van het voorerfgebied dat is gelegen achter (het verlengde van) de voorgevel voor maximaal 60% mag zijn bebouwd;
 5. voor vrijstaande woningen geldt dat door het hier bedoelde bouwen de totale oppervlakte van bijbehorende bouwwerken inclusief bouwwerken, geen gebouw zijnde, op het gehele perceel maximaal 100m² mag bedragen waarbij het deel van het voorerfgebied dat is gelegen achter (het verlengde van) de voorgevel voor maximaal 60% mag zijn bebouwd;
- l. lid 11.2.3 onder c voor vergroting van de totale oppervlakte van de bijbehorende bouwwerken inclusief bouwwerken, geen gebouw zijnde, op het achtererfgebied tot maximaal 70m² waarbij het achtererfgebied voor maximaal 60% mag worden bebouwd;
- m. lid 11.2.3 onder c voor vergroting van de totale oppervlakte van bijbehorende bouwwerken inclusief bouwwerken, geen gebouw zijnde, op het achtererfgebied van vrijstaande woningen tot maximaal 100m² waarbij het achtererfgebied voor maximaal 60% mag worden bebouwd;

11.5 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik in strijd met een bestemmingsplan, zoals bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en artikel 7.2 van de Wet ruimtelijke ordening, wordt in ieder geval gerekend:

voorontwerp

- a. het gebruik van vrijstaande bijbehorende bouwwerken voor bewoning;
- b. het gebruik van aangebouwde bijbehorende bouwwerken voor zelfstandige bewoning;
- c. het gebruik van vrijstaande bijbehorende bouwwerken ten behoeve van een aan huis verbonden beroep;
- d. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van bedrijfsmatige activiteiten, voor zover dit niet uitdrukkelijk op grond van lid 11.1 is toegestaan;
- e. het gebruik van gebouwen voor kamerverhuur, voor zover niet toegestaan op grond van het bepaalde in lid 11.1.c;
- f. het gebruik van een woning voor bewoning anders dan door een huishouden;
- g. het gebruik van een bestaande woning als meer dan één zelfstandige woning, behalve als voor splitsing afwijking is verleend met toepassing van lid 11.4.1.b of lid 11.4.1.c.

11.6 Afwijken van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

- a. lid 11.5 onder c voor het gebruik van vrijstaande bijbehorende bouwwerken ten behoeve van een aan huis verbonden beroep tot een maximum van 70m². Het gestelde in lid 11.4.2 is hierbij van overeenkomstige toepassing;
- b. lid 11.5 onder d voor het gebruik van hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken ten behoeve van een kleinschalige bedrijfsmatige activiteit tot een maximum van 70 m² en voor zover voorkomend op de bij dit plan behorende Staat van bedrijfsactiviteiten wonen-werken. Het gestelde in lid 11.4.2 is hierbij van overeenkomstige toepassing.
- c. het bepaalde in lid 11.5 onder f voor begeleid wonen. Het gestelde in lid 11.4.2 is hierbij van overeenkomstige toepassing.

Artikel 8 Bestemmingsplan Bessemoerpark

De regels van het bestemmingsplan Bessemoerpark worden als volgt gewijzigd.

8.1 Artikel 6 Wonen

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen; woningen, met dien verstande dat:
 1. de gebruiksoppervlakte van een woning, met uitzondering van meergeneratiewoningen, ten minste 50 m² bedraagt, of, indien de gebruiksoppervlakte van een bestaande woning minder bedraagt, de bestaande gebruiksoppervlakte;
 2. de gebruiksoppervlakte van een woning zich in ieder geval voor de helft boven peil bevindt, met uitzondering van woningen waarvan de bestaande gebruiksoppervlakte zich geheel beneden peil bevindt;
- b. woningen met een gebruiksoppervlakte van minimaal 24 m², uitsluitend in geval bestaande onzelfstandige kamerverhuur wordt omgezet naar zelfstandige woningen en het aantal zelfstandige woningen na woningvorming kleiner is dan het aantal onzelfstandige kamers;
- c. bestaande kamerverhuur;
- d. bijzondere vormen van huisvesting; zoals begeleid wonen;
- e. logies met ontbijt, met dien verstande dat deze functie uitsluitend mag worden uitgeoefend in het hoofdgebouw en ten dienste van deze functie maximaal twee (slaap)kamers voor toeristisch-recreatief nachtverblijf mogen worden gebruikt;
- f. additionele voorzieningen.

6.2 Bouwregels

6.2.1 Algemene bouwregels

- a. Er zijn wat de bebouwing betreft uitsluitend gebouwen en bouwwerken, geen gebouw zijnde, toegestaan ten behoeve van de in lid 6.1 genoemde doeleinden;
- b. Het is verboden een bestaande woning te veranderen in en/of te vergroten tot twee of meer zelfstandige woningen.

6.4 Afwijken van de bouwregels

6.4.1 Afwijkingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

- a. lid 6.1.a.1 en toestaan dat de gebruiksoppervlakte van een woning minimaal 40 m² bedraagt;
- b. lid 6.2.1.b voor het splitsen ten behoeve van een meergeneratiewoning;
- c. lid 6.2.1.b, voor het anderszins splitsen van een woning, mits:
 1. de gebruiksoppervlakte woonfunctie van de bestaande woning groter is dan of gelijk is aan 140 m², en
 2. de gebruiksoppervlakte gemeten volgens NEN 2580 van elke zelfstandige woning die als gevolg van de splitsing ontstaat niet kleiner is dan 50 m².

6.4.2 Voorwaarden voor afwijken

Afwijken van de regels, als bedoeld in lid 6.4.1, is slechts mogelijk, indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

voorontwerp

- a. de woonsituatie;
- b. het straat- en bebouwingsbeeld;
- c. de verkeersveiligheid;
- d. de sociale veiligheid;
- e. de milieusituatie;
- f. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

6.5 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik in strijd met een bestemmingsplan, zoals bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en artikel 7.2 van de Wet ruimtelijke ordening, wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van bedrijfsmatige activiteiten;
- b. het gebruik van gebouwen voor kamerverhuur, voor zover niet toegestaan op grond van het bepaalde in lid 6.1.c;
- c. het gebruik van een woning voor bewoning anders dan door een huishouden;
- d. het gebruik van een bestaande woning als meer dan één zelfstandige woning, behalve als voor splitsing afwijking is verleend met toepassing van lid 6.4.1.b of lid b.4.1.c.

6.6 Afwijken van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

- a. lid 6.5.a voor het gebruik van hoofdgebouwen ten behoeve van een kleinschalige bedrijfsmatige activiteit tot een maximum van 70 m² en voor zover voorkomend op de bij dit plan behorende Staat van Bedrijfsactiviteiten wonen-werken;
- b. lid 6.5.c voor begeleid wonen.

Het bepaalde in lid 6.4.2 is hierbij van overeenkomstige toepassing.

Artikel 9 Bestemmingsplan Buitengebied

De regels van het bestemmingsplan Buitengebied worden als volgt gewijzigd.

9.1 Artikel 16 Wonen

16.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen; woningen, met dien verstande dat:
 1. de gebruiksoppervlakte van een woning, met uitzondering van een meergeneratiewoning, ten minste 50 m² dient te bedragen, of, indien de gebruiksoppervlakte van een bestaande woning minder bedraagt, de bestaande gebruiksoppervlakte;
 2. de gebruiksoppervlakte van een woning zich in ieder geval voor de helft boven peil bevindt, met uitzondering van woningen waarvan de bestaande gebruiksoppervlakte zich geheel beneden peil bevindt;
- b. bijzondere vormen van huisvesting; zoals begeleid wonen; met uitzondering van kamerverhuur; woningen met een gebruiksoppervlakte van minimaal 24 m², uitsluitend in geval bestaande onzelfstandige kamerverhuur wordt omgezet naar zelfstandige woningen en het aantal zelfstandige woningen na woningvorming kleiner is dan het aantal onzelfstandige kamers;
- c. bestaande kamerverhuur;
- d. logies met ontbijt, met dien verstande dat deze functie uitsluitend mag worden uitgeoefend in het hoofgebouw en ten dienste van deze functie maximaal twee (slaap)kamers voor toeristisch-recreatief nachtverblijf mogen worden gebruikt;
- e. garage/bergingen ter plaatse van de aanduiding 'garage';
- f. de instandhouding van de bestaande karakteristieke hoofdvorm, ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek', zoals beschreven in de bij dit plan behorende cultuurwaardenkaarten in de bijlage bij de toelichting;
- g. additionele voorzieningen.

16.2 Bouwregels

16.2.1 Algemene bouwregels

- a. Er zijn wat de bebouwing betreft uitsluitend gebouwen en bouwwerken, geen gebouw zijnde, toegestaan ten behoeve van de in lid 16.1 genoemde doeleinden. Hiervoor geldt dat het aantal woningen maximaal één, vrijstaande woning per bestemmingsvlak bedraagt, dan wel het op de kaart aangegeven maximum aantal woningen;
- b. Het is verboden een bestaande woning te veranderen in en/of te vergroten tot twee of meer zelfstandige woningen.

16.4 Afwijken van de bouwregels

16.4.1 Afwijkingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken verlenen van:

- a. lid 16.1.a.1 en toestaan dat de gebruiksoppervlakte van een woning minimaal 40 m² bedraagt;
- b. lid 16.2.1.b voor het splitsen ten behoeve van een meergeneratiewoning;
- c. lid 11.2.1.b voor het anderszins splitsen van woningen, mits:
 1. de gebruiksoppervlakte woonfunctie van de bestaande woning groter is dan of gelijk is aan 140 m², en
 2. de gebruiksoppervlakte volgens NEN 2580 van elke zelfstandige woning die als gevolg van de splitsing ontstaat niet kleiner is dan 50 m²
- d. het bepaalde in lid 16.2.2 onder b en c voor vergroting van de toegestane goot-

voorontwerp

- en/of bouwhoogte van de hoofdgebouwen tot maximaal respectievelijk 7 en 11 meter;
- e. het bepaalde in lid 16.2.3 onder a.1, a.2 en a.3 voor het vergroten van de toegestane bouwhoogte echter uitsluitend ten behoeve van een kap en met dien verstande dat de goothoogte maximaal 4 meter mag bedragen;
 - f. het bepaalde in lid 16.2.3 onder a.4 voor het vergroten van de toegestane diepte, gemeten vanuit (het verlengde van) de achtergevel van het hoofdgebouw tot maximaal 7 meter;
 - g. het bepaalde in lid 16.2.3 onder a.5 voor het bouwen tot op de erfgrens;
 - h. het bepaalde in lid 16.2.3 onder a voor het oprichten van een aangebouwd bijbehorend bouwwerk aan de zijgevel van de hoofdmassa van de bebouwing, met dien verstande dat:
 1. de maximale goothoogte 4 meter bedraagt;
 2. de maximale bouwhoogte niet hoger is dan 0,3 meter boven de bovenkant van de scheidingsconstructie met de tweede bouwlaag van het hoofdgebouw;
 3. de maximale breedte, gemeten vanuit (het verlengde van) de zijgevel van de hoofdmassa van de bebouwing, 4 meter bedraagt;
 4. een kap is toegestaan;
 - i. het bepaalde in lid 16.2.3 onder b.3 voor het bouwen tot op de erfgrens;
 - j. het bepaalde in lid 16.2.3 onder b voor het oprichten van een vrijstaand bijbehorend bouwwerk op het voorerfgebied, met dien verstande dat:
 1. het vrijstaand bijbehorend bouwwerk achter (het verlengde van) de voorgevel moet zijn gesitueerd;
 2. de goothoogte maximaal 3,50 meter bedraagt;
 3. de bouwhoogte maximaal 5 meter bedraagt, echter uitsluitend ten behoeve van een kap;
 4. door het hier bedoelde bouwen mag de totale oppervlakte van bijbehorende bouwwerken inclusief bouwwerken, geen gebouw zijnde, op het gehele perceel maximaal 100 m² bedragen waarbij het deel van het voorerfgebied dat is gelegen achter het verlengde van de voorgevel voor maximaal 60% mag zijn bebouwd;
 5. voor vrijstaande woningen geldt dat door het hier bedoelde bouwen de totale oppervlakte van bijbehorende bouwwerken inclusief bouwwerken, geen gebouw zijnde, op het gehele perceel maximaal 100m² mag bedragen waarbij het deel van het voorerfgebied dat is gelegen achter het verlengde van de voorgevel voor maximaal 60% mag zijn bebouwd;
 - k. het bepaalde in lid 16.2.3 onder c voor vergroting van de gezamenlijke oppervlakte van de bijgebouwen tot maximaal 100 m²;
 - l. het bepaalde in lid 16.2.4 onder c tot maximaal 12 meter, met dien verstande dat reclame-uitingen niet hoger dan 6 meter mogen zijn;

16.5 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik in strijd met een bestemmingsplan, zoals bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en artikel 7.2 van de Wet ruimtelijke ordening, wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van de gebouwen voor kamerverhuur;
- b. het gebruik van vrijstaande bijbehorende bouwwerken voor bewoning en verblijfsrecreatie;
- c. het gebruik van aangebouwde bijbehorende bouwwerken voor zelfstandige bewoning;
- d. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van standplaatsen;
- e. het gebruik van vrijstaande bijbehorende bouwwerken ten behoeve van een aan huis verbonden;
- f. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van bedrijfsmatige activiteiten, voor zover dit niet uitdrukkelijk op grond van lid 16.1 is toegestaan;
- g. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van reclaimedoeleinden;
- h. het gebruik van gebouwen voor kamerverhuur, voor zover niet toegestaan op grond van het bepaalde in lid 16.1.c;

voorontwerp

- i. het gebruik van een woning voor bewoning anders dan door een huishouden;
- j. het gebruik van een bestaande woning als meer dan één zelfstandige woning, behalve als voor splitsing afwijking is verleend met toepassing van lid 16.4.1.b of lid 16.4.1.c.

16.6 Afwijken van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van:

- a. het bepaalde in lid 16.5 onder e voor het gebruik van bijbehorende bouwwerken ten behoeve van een aan huis verbonden beroep tot een maximum van 100m². Het gestelde in lid 16.4.2 onder b, c, e en f is hierbij van overeenkomstige toepassing;
- b. het bepaalde in lid 16.5 onder f voor het gebruik van hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken ten behoeve van een kleinschalige bedrijfsmatige activiteit tot een maximum van 100 m² en voor zover voorkomend op de bij dit plan behorende Staat van bedrijfsactiviteiten in bijlage 2. Het gestelde in lid 16.4.2 onder b, c, e en f is hierbij van overeenkomstige toepassing;
- c. het bepaalde in lid 16.5 onder b, voor het realiseren van maximaal twee eenheden ten behoeve van verblijfsrecreatie in bestaande bijbehorende bouwwerken, voor zover gelegen aan het Pieterpad (de Paddepoelsterweg):
- d. het bepaalde in lid 16.5 onder i voor begeleid wonen. Het gestelde in lid 16.4.2 is hierbij van overeenkomstige toepassing

Artikel 10 Bestemmingsplan Coendersborg

De regels van het bestemmingsplan Coendersborg worden als volgt gewijzigd.

10.1 Artikel 15 Wonen-1

15.1 Bestemmingsomschrijving

De op de kaart voor wonen 1 aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen; woningen, met dien verstande dat:
 1. de gebruiksoppervlakte van een woning, met uitzondering van een meergeneratiewoning, ten minste 50 m² dient te bedragen, of, indien de gebruiksoppervlakte van een bestaande woning minder bedraagt, de bestaande gebruiksoppervlakte;
 2. de gebruiksoppervlakte van een woning zich in ieder geval voor de helft boven peil bevindt, met uitzondering van woningen waarvan de bestaande gebruiksoppervlakte zich geheel beneden peil bevindt;
- b. bijzondere vormen van huisvesting; zoals begeleid wonen en kamerverhuur; woningen met een gebruiksoppervlakte van minimaal 24 m², uitsluitend in geval bestaande onzelfstandige kamerverhuur wordt omgezet naar zelfstandige woningen en het aantal zelfstandige woningen na woningvorming kleiner is dan het aantal onzelfstandige kamers;
- c. bestaande kamerverhuur;
- d. logies met ontbijt, met dien verstande dat deze functie uitsluitend mag worden uitgeoefend in het hoofgebouw en ten dienste van deze functie niet meer dan twee (slaap)kamers voor toeristisch-recreatief nachtverblijf mogen worden gebruikt;
- e. maatschappelijke dienstverlening, ter plaatse van de aanduiding 'maatschappelijk' en met dien verstande dat deze functie uitsluitend is toegestaan op de begane grond;
- f. garageboxen, ter plaatse van de aanduiding 'garage';
- g. additionele voorzieningen, waaronder nutsvoorzieningen.

15.2 Bouwregels

15.2.1 Algemene bouwregels

- a. er zijn wat de bebouwing betreft uitsluitend gebouwen en bouwwerken, geen gebouw zijnde, toegestaan ten behoeve van de in lid 15.1 genoemde doeleinden;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'garage' mogen uitsluitend garageboxen en bergingen worden gebouwd met een maximale bouwhoogte van 3 meter en een maximale oppervlakte van 20m² per garagebox;
- c. nutsgebouwen mogen worden gebouwd tot een maximale oppervlakte van 30 m² en een maximale hoogte van 4 meter;
- d. Het is verboden een bestaande woning te veranderen in en/of te vergroten tot twee of meer zelfstandige woningen;
- e. Het is verboden ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 2' zelfstandige woningen of kamerverhuur te realiseren.

15.4 Ontheffing van de bouwregels

15.4.1 Ontheffingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van:

- a. lid 15.1.a.1 en toestaan dat de gebruiksoppervlakte van een woning minimaal 40 m² bedraagt;
- b. lid 15.2.1.b voor het splitsen ten behoeve van een meergeneratiewoning;
- c. lid 15.2.1.b voor het anderszins splitsen van woningen, mits:
 1. de gebruiksoppervlakte woonfunctie van de bestaande woning groter is dan of

voorontwerp

- gelijk is aan 140 m², en
2. de gebruiksoppervlakte volgens NEN 2580 van elke zelfstandige woning die als gevolg van de splitsing ontstaat niet kleiner is dan 50 m²;
 - d. het bepaalde in lid 15.2.2 onder b voor overschrijding van het maximale bebouwingspercentage met ten hoogste het getal 10;
 - e. het bepaalde in lid 15.2.2 onder d voor vergroting van de maximale goot- en/of bouwhoogte met ten hoogste 4 meter;
 - f. het bepaalde in lid 15.2.3 onder a en/of b voor het oprichten van aan- en uitbouwen (uitbreiding hoofdgebouw) op het achtererf met dien verstande dat:
 1. de maximale goothoogte 4 meter bedraagt;
 2. de maximale diepte, gemeten vanuit (het verlengde van) de achtergevel van het hoofdgebouw 5 meter bedraagt;
 3. het achtererf voor maximaal 50% wordt bebouwd;
 - g. het bepaalde in lid 15.2.2 onder a en/of b of het bepaalde in lid 15.2.3 onder a en/of b voor het oprichten van aan-, uitbouwen (uitbreiding hoofdgebouw) en/of bijgebouwen op het zijerf, met dien verstande dat:
 1. de maximale goothoogte van de aan- of uitbouw 4 meter bedraagt;
 2. de maximale goothoogte van het bijgebouw 3 meter bedraagt;
 3. de maximale breedte van de aan- of uitbouw 4 meter bedraagt;
 4. de afstand tot het voorerf minimaal 1 meter bedraagt;
 5. het zijerf voor maximaal 70% wordt bebouwd;
 - h. het bepaalde in lid 15.2.3 onder b voor het vergroten van de maximale bouwhoogte van vrijstaande bijgebouwen op het achtererf tot 4,50 meter met dien verstande dat de goothoogte niet meer dan 3 meter mag bedragen;
 - i. het bepaalde in lid 15.2.3 onder a of b voor het verkleinen van de afstand tot de zij- en achtererfscheiding en daarmee het bouwen van bijgebouwen tot op de perceelsgrens;
 - j. het bepaalde in lid 15.2.3 onder c voor vergroting van de gezamenlijke oppervlakte van de bijgebouwen tot ten hoogste 70m² uitsluitend ten behoeve van de uitoefening van een aan huis of een kleinschalige bedrijfsmatige activiteit in een bijgebouw, met dien verstande dat het achter- en zijerf voor maximaal 50% respectievelijk 70% worden bebouwd.

15.5. Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, zoals bedoeld in lid 7.10, lid 1 van Wet ruimtelijke ordening wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van vrijstaande bijgebouwen voor bewoning;
- b. het gebruik van aangebouwde bijgebouwen voor zelfstandige bewoning;
- c. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van standplaatsen;
- d. het gebruik van bijgebouwen ten behoeve van een aan huis verbonden beroep;
- e. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van bedrijfsmatige activiteiten, voor zover dit niet uitdrukkelijk op grond van lid 15.1 is toegestaan;
- f. het gebruik van gebouwen voor kamerverhuur, voor zover niet toegestaan op grond van het bepaalde in lid 15.1.c;
- g. het gebruik van een woning voor bewoning anders dan door een huishouden;
- h. het gebruik van een bestaande woning als meer dan één zelfstandige woning, behalve als voor splitsing afwijking is verleend met toepassing van lid 15.4.1.c.

15.6 Ontheffing van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van:

- a. het bepaalde in lid 7.10, lid 1 van Wet ruimtelijke ordening juncto lid 15.5 onder d voor het gebruik van bijgebouwen ten behoeve van een aan huis verbonden beroep tot een maximum van 70m². Het gestelde in lid 15.4 is hierbij van overeenkomstige toepassing;

voorontwerp

- b. het bepaalde in lid 7.10, lid 1 van Wet ruimtelijke ordening juncto lid 15.5 onder e voor het gebruik van hoofd- en bijgebouwen ten behoeve van een kleinschalige bedrijfsmatige activiteit tot een maximum van 70m² en voor zover voorkomend op de bij dit plan behorende lijst van bedrijfstypen wonen-werken. Het gestelde in lid 15.4 is hierbij van overeenkomstige toepassing;
- c. het bepaalde in lid 15.5 onder g voor begeleid wonen. Het gestelde in lid 15.4.2 is hierbij van overeenkomstige toepassing.

10.2 Artikel 16 Wonen - 2

16.1 Bestemmingsomschrijving

De op de kaart voor wonen - 2 aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen; woningen, met dien verstande dat:
 - 1. de gebruiksoppervlakte van een woning, met uitzondering van een meergeneratiewoning, ten minste 50 m² dient te bedragen, of, indien de gebruiksoppervlakte van een bestaande woning minder bedraagt, de bestaande gebruiksoppervlakte;
 - 2. de gebruiksoppervlakte van een woning zich in ieder geval voor de helft boven peil bevindt, met uitzondering van woningen waarvan de bestaande gebruiksoppervlakte zich geheel beneden peil bevindt;
- b. bijzondere vormen van huisvesting; zoals begeleid wonen en kamerverhuur; woningen met een gebruiksoppervlakte van minimaal 24 m², uitsluitend in geval bestaande onzelfstandige kamerverhuur wordt omgezet naar zelfstandige woningen en het aantal zelfstandige woningen na woningvorming kleiner is dan het aantal onzelfstandige kamers;
- c. bestaande kamerverhuur;
- d. logies met ontbijt, met dien verstande dat deze functie uitsluitend mag worden uitgeoefend in het hoofdgebouw en ten dienste van deze functie niet meer dan twee (slaap)kamers voor toeristisch-recreatief nachtverblijf mogen worden gebruikt;
- e. kantoren, zakelijke dienstverlening en medische instellingen, ter plaatse van de aanduiding 'dienstverlening';
- f. garageboxen, ter plaatse van de aanduiding 'garage';
- g. additionele voorzieningen, waaronder nutsvoorzieningen.

16.2 Bouwregels

16.2.1 Algemene bouwregels

- a. er zijn wat de bebouwing betreft uitsluitend gebouwen en bouwwerken, geen gebouw zijnde, toegestaan ten behoeve van de in lid 16.1 genoemde doeleinden;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'garage' mogen uitsluitend garageboxen en bergingen worden gebouwd met een maximale bouwhoogte van 3 meter en een maximale oppervlakte van 20m² per garagebox;
- c. nutsgebouwen mogen worden gebouwd tot een maximale oppervlakte van 30 m² en een maximale hoogte van 4 meter;
- d. Het is verboden een bestaande woning te veranderen in en/of te vergroten tot twee of meer zelfstandige woningen.

16.4 Ontheffing van de bouwregels

16.4.1 Ontheffingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van:

- a. lid 16.1.a.1 en toestaan dat de gebruiksoppervlakte van een woning minimaal 40 m² bedraagt;
- b. lid 16.2.1.b voor het splitsen ten behoeve van een meergeneratiewoning;
- c. lid 16.2.1.b voor het anderszins splitsen van woningen, mits:

voorontwerp

1. de gebruiksoppervlakte woonfunctie van de bestaande woning groter is dan of gelijk is aan 140 m², en
2. de gebruiksoppervlakte volgens NEN 2580 van elke zelfstandige woning die als gevolg van de splitsing ontstaat niet kleiner is dan 50 m²;
- d. het bepaalde in lid 16.2.2 onder c voor vergroting van de maximale goot- en/of bouwhoogte met ten hoogste 4 meter;
- e. het bepaalde in lid 16.2.2 onder a en/of b voor het oprichten van aan- en uitbouwen (uitbreiding hoofdgebouw) op het achtererf met dien verstande dat:
 1. de maximale goothoogte 4 meter bedraagt;
 2. de maximale diepte, gemeten vanuit (het verlengde van) de achtergevel van het hoofdgebouw 5 meter bedraagt;
 3. het achtererf voor maximaal 50% wordt bebouwd.
- f. het bepaalde in lid 16.2.2 onder a en/of b of het bepaalde in lid 16.2.3 onder a en/of b voor het oprichten van aan-, uitbouwen (uitbreiding hoofdgebouw) en/of bijgebouwen op het zijerf, met dien verstande dat:
 1. de maximale goothoogte van de aan- of uitbouw 4 meter bedraagt;
 2. de maximale goothoogte van het bijgebouw 3 meter bedraagt;
 3. de maximale breedte van de aan- of uitbouw 4 meter bedraagt;
 4. de afstand tot het voorerf minimaal 1 meter bedraagt;
 5. het zijerf voor maximaal 70% wordt bebouwd;
- g. het bepaalde in lid 16.2.2 onder d, e en f voor het ondergronds oprichten van gebouwen met een diepte, gemeten vanaf peil tot de onderkant van de onderste vloerlaag, van maximaal één bouwlaag, met dien verstande dat minimaal 50% van het perceel onbebouwd blijft;
- h. het bepaalde in lid 16.2.2 onder e voor het verkleinen van de afstand van de gebouwen tot één van de twee zijdelingse perceelgrenzen tot niet minder dan 3 meter met dien verstande dat de afstand tot de andere zijdelingse perceelgrens met een even grote afstand in meters wordt vergroot;
- i. het bepaalde in lid 16.2.3 onder b voor het vergroten van de maximale bouwhoogte van vrijstaande bijgebouwen op het achtererf tot 4,50 meter met dien verstande dat de goothoogte niet meer dan 3 meter mag bedragen;
- j. het bepaalde in lid 16.2.3 onder a of b voor het verkleinen van de afstand tot de zij- en achtererfscheiding en daarmee het bouwen van bijgebouwen tot op de perceelsgrens;
- k. het bepaalde in lid 16.2.3 onder c voor vergroting van de gezamenlijke oppervlakte van de bijgebouwen tot ten hoogste 70 m² uitsluitend ten behoeve van de uitoefening van een aan huis verbonden beroep of een kleinschalige bedrijfsmatige activiteit in een bijgebouw, met dien verstande dat het achter- en zijerf voor maximaal 50% respectievelijk 70% worden bebouwd.

16.5 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, zoals bedoeld in lid 7.10, lid 1 van Wet ruimtelijke ordening lid 7.10, lid 1 van Wet ruimtelijke ordening wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van vrijstaande bijgebouwen voor bewoning;
- b. het gebruik van aangebouwde bijgebouwen voor zelfstandige bewoning;
- c. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van standplaatsen;
- d. het gebruik van bijgebouwen ten behoeve van een aan huis verbonden beroep;
- e. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van bedrijfsmatige activiteiten, voor zover dit niet uitdrukkelijk op grond van lid 16.1 is toegestaan;
- f. het gebruik van gebouwen voor kamerverhuur, voor zover niet toegestaan op grond van het bepaalde in lid 16.1.c;
- g. het gebruik van een woning voor bewoning anders dan door een huishouden;
- h. het gebruik van een bestaande woning als meer dan één zelfstandige woning, behalve als voor splitsing afwijking is verleend met toepassing van lid 16.4.1.c.

16.6 Ontheffing van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van:

- a. het bepaalde in lid 7.10, lid 1 van Wet ruimtelijke ordening juncto 16.5 onder d voor het gebruik van bijgebouwen ten behoeve van een aan huis verbonden beroep tot een maximum van 70m². Het gestelde in lid 16.4.2 is hierbij van overeenkomstige toepassing;
- b. het bepaalde in lid 7.10, lid 1 van Wet ruimtelijke ordening juncto 16.5 onder e voor het gebruik van hoofd- en bijgebouwen ten behoeve van een kleinschalige bedrijfsmatige activiteit tot een maximum van 70 m² en voor zover voorkomend op de bij dit plan behorende lijst van bedrijfstypen wonen-werken. Het gestelde in lid 16.4.2 is hierbij van overeenkomstige toepassing;
- c. het bepaalde in lid 16.5 onder g voor begeleid wonen. Het gestelde in lid 16.4.2 is hierbij van overeenkomstige toepassing.

Artikel 11 Bestemmingsplan Corpus den Hoorn 2008

De regels van het bestemmingsplan Corpus den Hoorn 2008 worden als volgt gewijzigd.

11.1 Artikel 4 Centrum

4.1 Bestemmingsomschrijving

De op de kaart voor centrum aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. detailhandel, - met uitzondering van detailhandel in brand- en/of explosiegevaarlijke stoffen en detailhandel in volumineuze goederen - met dien verstande dat deze functie uitsluitend is toegestaan op de begane grond;
- b. maatschappelijke dienstverlening, met dien verstande dat deze functie uitsluitend is toegestaan op de begane grond en tot maximaal milieucategorie 2; echter, de functie maatschappelijke dienstverlening ter plaatse van de aanduiding 'm' is tevens toegestaan in de hogere bouwlagen;
- c. bedrijven en instellingen voor zover voorkomend op de bij dit plan behorende 'Lijst van bedrijfstypen wonen-werken' (bijlage 2), met dien verstande dat deze functie uitsluitend is toegestaan op de begane grond en tot maximaal milieucategorie 2;
- d. **wonen; woningen**, met dien verstande dat:
 1. deze functie niet is toegestaan op de begane grond;
 2. **de gebruiksoppervlakte van een woning, met uitzondering van meergeneratiewoningen, ten minste 50 m² bedraagt, of, indien de gebruiksoppervlakte van een bestaande woning minder bedraagt, de bestaande gebruiksoppervlakte;**
 3. **de gebruiksoppervlakte van een woning zich in ieder geval voor de helft boven peil bevindt, met uitzondering van woningen waarvan de bestaande gebruiksoppervlakte zich geheel beneden peil bevindt;**
- e. **woningen met een gebruiksoppervlakte van minimaal 24 m², uitsluitend in geval bestaande onzelfstandige kamerverhuur wordt omgezet naar zelfstandige woningen en het aantal zelfstandige woningen na woningvorming kleiner is dan het aantal onzelfstandige kamers;**
- f. **bestaande kamerverhuur;**
- g. horeca-1, horeca-2 en/of horeca-3, met dien verstande dat deze functie uitsluitend is toegestaan op de begane grond en tot een maximum van 2 vestigingen;
- h. standplaatsen;
- i. een periodieke markt;
- j. wegen, paden en parkeervoorzieningen;
- k. additionele voorzieningen.

4.2 Bouwvoorschriften

4.2.1 Algemene bouwvoorschriften

- a. **Er zijn wat de bebouwing betreft uitsluitend gebouwen en bouwwerken, geen gebouw zijnde, toegestaan ten behoeve van de in lid 4.1 genoemde doeleinden.**
- b. **Het is verboden een bestaande woning te veranderen in en/of te vergroten tot twee of meer zelfstandige woningen.**

4.4 Vrijstelling van de bouwvoorschriften

4.4.1 Vrijstellingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van:

- a. **lid 4.1.d.2 en toestaan dat de gebruiksoppervlakte van een woning minimaal 40 m² bedraagt;**
- b. **lid 4.2.1.b, voor het splitsen ten behoeve van een meergeneratiewoning;**

voorontwerp

- c. lid 4.2.1.b, voor het anderszins splitsen van een woning, mits:
 - 1. de gebruiksoppervlakte woonfunctie van de bestaande woning groter is dan of gelijk is aan 140 m², en
 - 2. de gebruiksoppervlakte gemeten volgens NEN 2580 van elke zelfstandige woning die als gevolg van de splitsing ontstaat niet kleiner is dan 50 m².
- d. het bepaalde in lid 4.2.2 onder b voor het vergroten van de maximaal toegestane hoogte met ten hoogste 3 meter;

4.5 Specifieke gebruiksbeperkingen

4.5.1 Nadere regeling van de in lid 4.1 genoemde doeleinden

Een horecavestiging, zoals bedoeld in lid 4.1, mag een maximale oppervlakte hebben van ten hoogste 150 m² bruto vloeroppervlakte.

4.5.2 Verboden gebruik

Tot een gebruik in strijd met dit artikel, zoals bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en artikel 7.2 van de Wet ruimtelijke ordening, wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van gebouwen voor kamerverhuur, voor zover niet toegestaan op grond van het bepaalde in lid 4.1.f;
- b. het gebruik van een woning voor bewoning anders dan door een huishouden;
- c. het gebruik van een bestaande woning als meer dan één zelfstandige woning, behalve als voor splitsing afwijking is verleend met toepassing van lid 4.4.1.b of lid 4.4.1.c.

4.5.3 Vrijstelling van de gebruiksbeperkingen

Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van:

- a. van het bepaalde in lid 4.1 onder b en c en toestaan dat de bedoelde instellingen en bedrijven worden gevestigd in een hogere categorie dan 2, terwijl de activiteit naar aard en invloed op de omgeving gelijk te stellen is met een instelling of bedrijf die/dat is genoemd in bijlage 1 en/of bijlage 2 onder de categorieën 1 en 2;
- b. het bepaalde in lid 4.1 voor het toestaan van één extra vestiging ten behoeve van horeca 1, 2 of 3, met dien verstande dat deze functie uitsluitend is toegestaan op de begane grond en tot een maximale oppervlakte van 150 m² bruto vloeroppervlakte.
- c. het bepaalde in lid 4.5.2.b voor begeleid wonen. Het bepaalde in lid 4.4.2 is hierbij van overeenkomstige toepassing.

11.2 Artikel 6 Dienstverlening

6.1 Bestemmingsomschrijving

De op de kaart voor dienstverlening aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. zakelijke dienstverlening;
- b. maatschappelijke dienstverlening, dit met dien verstande dat:
 - . voorzieningen van levensbeschouwelijke aard, scholen, medische kinderdagverblijven, ziekenhuizen, verpleeg- en verzorgingshuizen niet zijn toegestaan;
 - . ter plaatse van het perceel met de aanduiding '(zoh)' tevens een zorghotel is toegestaan;
 - . in afwijking van het vorenstaande ter plaatse van het perceel met de aanduiding '(os)' de functie onderwijs is toegestaan;
- c. kantoren;
- d. bedrijven als bedoeld in de categorieën 1, 2, 3.1 en 3.2 van de bij dit plan behorende

voorontwerp

Lijst van bedrijfstypen (bijlage 1) ter plaatse van de aanduiding (b), met dien verstande dat deze bedrijven uitsluitend zijn toegestaan voorzover het betreft: uitgeverijen c.a. (SBI 22), vervaardiging van kantoormachines en computers (SBI 30), vervaardiging van audio-, video-, telecomapparatuur e.d. (SBI 323), vervaardiging van medische en optische apparaten c.a. (SBI 33), post en telecommunicatie (SBI 64), verhuur van transportmiddelen etc. (SBI 71), computerservice- en informatietechnologie (SBI 72), speur- en ontwikkelingswerk (SBI 73), overige zakelijke dienstverlening (SBI 74), openbaar bestuur c.a. (SBI 75), auto- en motorrijdscholen (SBI 8041);

- e. **wonen; woningen, ter plaatse van de aanduiding '(w)', met dien verstande dat:**
1. de gebruiksoppervlakte van een woning, met uitzondering van meergeneratiewoningen, ten minste 50 m² bedraagt, of, indien de gebruiksoppervlakte van een bestaande woning minder bedraagt, de bestaande gebruiksoppervlakte;
 2. de gebruiksoppervlakte van een woning zich in ieder geval voor de helft boven peil bevindt, met uitzondering van woningen waarvan de bestaande gebruiksoppervlakte zich geheel beneden peil bevindt;
 3. kleinere woningen met een gebruiksoppervlakte van minimaal 24 m² zijn toegestaan, doch uitsluitend in geval bestaande onzelfstandige kamerverhuur wordt omgezet naar zelfstandige woningen en het aantal zelfstandige woningen na woningvorming kleiner is dan het aantal onzelfstandige kamers;
- f. bestaande kamerverhuur;
- g. detailhandel, echter uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'zoekgebied detailhandel' (zdh) en tot een maximum van in totaal 500 m² v.v.o.;
- h. overige dienstverlening, waaronder kapperszaken en schoonheidsinstituten, echter uitsluitend ten westen van de Van Swietenlaan;
- i. horecabedrijven, uitsluitend in de vorm van maximaal één horeca-5-vestiging ter plaatse van de aanduiding (h);
- j. wegen, paden en parkeervoorzieningen;
- k. additionele voorzieningen.

6.2 Bouwvoorschriften

6.2.1 Algemene bouwvoorschriften

- a. Er zijn wat de bebouwing betreft uitsluitend gebouwen en bouwwerken, geen gebouw zijnde, toegestaan ten behoeve van de in lid 6.1 genoemde doeleinden.
- b. Het is verboden een bestaande woning te veranderen in en/of te vergroten tot twee of meer zelfstandige woningen.

6.4 Vrijstelling van de bouwvoorschriften

6.4.1 Vrijstellingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van:

- a. lid 6.1.e.1 en toestaan dat de gebruiksoppervlakte van een woning minimaal 40 m² bedraagt;
- b. lid 6.2.1.b, voor het splitsen ten behoeve van een meergeneratiewoning;
- c. lid 6.2.1.b, voor het anderszins splitsen van een woning, mits:
 1. de gebruiksoppervlakte woonfunctie van de bestaande woning groter is dan of gelijk is aan 140 m², en
 2. de gebruiksoppervlakte gemeten volgens NEN 2580 van elke zelfstandige woning die als gevolg van de splitsing ontstaat niet kleiner is dan 50 m².
- d. het bepaalde in lid 6.2.2 onder a voor het bouwen van gebouwen buiten het bouwvlak met een totale oppervlakte van ten hoogste 50 m² en een bouwhoogte van ten hoogste 3 meter;
- e. het bepaalde in lid 6.2.2 onder b voor het vergroten van het maximaal toegestane

voorontwerp

bebouwingspercentage met ten hoogste het getal 10 en/ of de maximaal toegestane hoogte met ten hoogste 3 meter.

6.5 Specifieke gebruiksbeperkingen

6.5.1 Nadere regeling van de in lid 6.1 genoemde doeleinden

1. De maximale bruto vloeroppervlakte van de functie 'sportvoorzieningen, zoals bedoeld in lid 6.1 onder b mag ten hoogste 150 m² bedragen.
2. De maximale bruto vloeroppervlakte van de functie 'overige dienstverlening', zoals bedoeld in lid 6.1 onder f h mag ten hoogste 100 m² bedragen.

6.5.2 Verboden gebruik

Tot een gebruik in strijd met dit artikel, zoals bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en artikel 7.2 van de Wet ruimtelijke ordening, wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van gebouwen voor kamerverhuur, voor zover niet toegestaan op grond van het bepaalde in lid 6.1.f;
- b. het gebruik van een woning voor bewoning anders dan door een huishouden;
- c. het gebruik van een bestaande woning als meer dan één zelfstandige woning, behalve als voor splitsing afwijking is verleend met toepassing van lid 6.4.1.b of lid 6.4.1.c.

6.5.3 Vrijstelling van de gebruiksbeperkingen

Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van:

1. het bepaalde in lid 6.1 onder d en toestaan dat de bedoelde bedrijven worden gevestigd in een hogere categorie dan 3.2, terwijl de activiteit naar aard en invloed op de omgeving gelijk te stellen is met een bedrijf dat is genoemd in bijlage 1 onder de categorieën 1, 2, 3.1 en 3.2;
2. het bepaalde in lid 6.1 onder g voor het toestaan van maximaal één extra horecavestiging, met dien verstande dat:
 - deze uitsluitend is toegestaan ten westen van de Van Swietenlaan, en
 - uitsluitend horeca-1, horeca-2 of horeca-3 is toegestaan, en
 - de bruto vloeroppervlakte ten hoogste 150 m² bedraagt;
3. lid 6.5.2.b voor begeleid wonen. Het bepaalde in lid 6.4.2 is hierbij van overeenkomstige toepassing.

11.3 Artikel 7 Gemengd

7.1 Bestemmingsomschrijving

De op de kaart voor gemengd aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. kantoren, met dien verstande dat deze functie uitsluitend is toegestaan op de begane grond;
- b. maatschappelijke dienstverlening, met dien verstande dat deze functie uitsluitend is toegestaan op de begane grond;
- c. wonen; woningen, met dien verstande dat:
 1. de gebruiksoppervlakte van een woning, met uitzondering van meergeneratiewoningen, ten minste 50 m² bedraagt, of, indien de gebruiksoppervlakte van een bestaande woning minder bedraagt, de bestaande gebruiksoppervlakte;
 2. de gebruiksoppervlakte van een woning zich in ieder geval voor de helft boven peil bevindt, met uitzondering van woningen waarvan de bestaande gebruiksoppervlakte zich geheel beneden peil bevindt;
- d. bijzondere vormen van huisvesting; zoals begeleid wonen en kamerverhuur; woningen met een gebruiksoppervlakte van minimaal 24 m², uitsluitend in geval bestaande

voorontwerp

onzelfstandige kamerverhuur wordt omgezet naar zelfstandige woningen en het aantal zelfstandige woningen na woningvorming kleiner is dan het aantal onzelfstandige kamers;

- e. bestaande kamerverhuur;
- f. zakelijke dienstverlening, met dien verstande dat deze functie uitsluitend is toegestaan op de begane grond;
- g. bedrijven en instellingen voor zover voorkomend op de bij dit plan behorende 'Lijst van bedrijfstypen wonen-werken' (bijlage 2), met dien verstande dat deze functie uitsluitend is toegestaan op de begane grond en tot maximaal milieucategorie 2;
- h. horeca-1, horeca-2 en/of horeca-3, met dien verstande dat maximaal 1 vestiging is toegestaan, echter uitsluitend aan de Paterswoldseweg en uitsluitend op de begane grond;
- i. sport, met dien verstande dat deze functie uitsluitend is toegestaan op de begane grond;
- j. detailhandel - met uitzondering van een supermarkt en/of detailhandel in brand- en/of explosiegevaarlijke stoffen en detailhandel in volumineuze goederen- met dien verstande dat deze functie uitsluitend is toegestaan op de begane grond;
- k. recreatie, met dien verstande dat deze functie uitsluitend is toegestaan op de begane grond;
- l. wegen, paden en parkeervoorzieningen;
- m. additionele voorzieningen.

7.2 Bouwvoorschriften

7.2.1 Algemene bouwvoorschriften

- a. Er zijn wat de bebouwing betreft uitsluitend gebouwen en bouwwerken, geen gebouw zijnde, toegestaan ten behoeve van de in lid 7.1 genoemde doeleinden.
- b. Het is verboden een bestaande woning te veranderen in en/of te vergroten tot twee of meer zelfstandige woningen.

7.4 Vrijstelling van de bouwvoorschriften

7.4.1 Vrijstellingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van:

- a. lid 7.1.c.1 en toestaan dat de gebruiksoppervlakte van een woning minimaal 40 m² bedraagt;
- b. lid 7.2.1.b, voor het splitsen ten behoeve van een meergeneratiewoning;
- c. lid 7.2.1.b, voor het anderszins splitsen van een woning, mits:
 - 1. de gebruiksoppervlakte woonfunctie van de bestaande woning groter is dan of gelijk is aan 140 m², en
 - 2. de gebruiksoppervlakte gemeten volgens NEN 2580 van elke zelfstandige woning die als gevolg van de splitsing ontstaat niet kleiner is dan 50 m²;
- d. het bepaalde in lid 7.2.2 onder b voor het vergroten van de maximaal toegestane hoogte met ten hoogste 4 meter;
- e. het bepaalde in lid 7.2.3 onder b voor het vergroten van de maximaal toegestane hoogte met ten hoogste 3 meter.

7.5 Specifieke gebruiksbepalingen

7.5.2 Verboden gebruik

Tot een gebruik in strijd met dit artikel, zoals bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en artikel 7.2 van de Wet ruimtelijke ordening, wordt in ieder geval gerekend:

voorontwerp

- a. het gebruik van gebouwen voor kamerverhuur, voor zover niet toegestaan op grond van het bepaalde in lid 7.1.e;
- b. het gebruik van een woning voor bewoning anders dan door een huishouden;
- c. het gebruik van een bestaande woning als meer dan één zelfstandige woning, behalve als voor splitsing afwijking is verleend met toepassing van lid 7.4.1.b of lid 7.4.1.c.

7.5.3 Vrijstelling van de gebruiksvoorschriften

Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van:

- a. het bepaalde in lid 7.1 onder f en toestaan dat de bedoelde bedrijven worden gevestigd in een hogere categorie dan 2, terwijl de activiteit naar aard en invloed op de omgeving gelijk te stellen is met een bedrijf dat is genoemd in bijlage 2 onder de categorieën 1 en 2;
- b. lid 7.5.2.b voor begeleid wonen. Het bepaalde in lid 7.4.2 is hierbij van overeenkomstige toepassing.

11.4 Artikel 10 Maatschappelijk

10.1 Bestemmingsomschrijving

De op de kaart voor maatschappelijk aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. maatschappelijke dienstverlening tot maximaal milieucategorie-2, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding ziekenhuis '(zkh)' maximaal milieucategorie-4 is toegestaan;
- b. wonen, woningen, ter plaatse van de aanduiding '(w)', met dien verstande dat:
 - 1. de gebruiksoppervlakte van een woning, met uitzondering van meergeneratiewoningen, ten minste 50 m² bedraagt, of, indien de gebruiksoppervlakte van een bestaande woning minder bedraagt, de bestaande gebruiksoppervlakte;
 - 2. de gebruiksoppervlakte van een woning zich in ieder geval voor de helft boven peil bevindt, met uitzondering van woningen waarvan de bestaande gebruiksoppervlakte zich geheel beneden peil bevindt;
- c. woningen met een gebruiksoppervlakte van minimaal 24 m², uitsluitend in geval bestaande onzelfstandige kamerverhuur wordt omgezet naar zelfstandige woningen en het aantal zelfstandige woningen na woningvorming kleiner is dan het aantal onzelfstandige kamers;
- d. bestaande kamerverhuur;
- e. wegen, paden en parkeervoorzieningen;
- f. groenvoorzieningen;
- g. water;
- h. additionele voorzieningen.

10.2 Bouwvoorschriften

10.2.1 Algemene bouwvoorschriften

- a. Er zijn wat de bebouwing betreft uitsluitend gebouwen en bouwwerken, geen gebouw zijnde, toegestaan ten behoeve van de in lid 10.1 genoemde doeleinden.
- b. Het is verboden een bestaande woning te veranderen in en/of te vergroten tot twee of meer zelfstandige woningen.

10.4 Vrijstelling van de bouwvoorschriften

10.4.1 Vrijstellingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van:

- a. lid 10.1.b.1 en toestaan dat de gebruiksoppervlakte van een woning minimaal 40 m²

- bedraagt;
- b. lid 10.2.1.b, voor het splitsen ten behoeve van een meergeneratiewoning;
 - c. lid 10.2.1.b, voor het anderszins splitsen van een woning, mits:
 - 1. de gebruiksoppervlakte woonfunctie van de bestaande woning groter is dan of gelijk is aan 140 m², en
 - 2. de gebruiksoppervlakte gemeten volgens NEN 2580 van elke zelfstandige woning die als gevolg van de splitsing ontstaat niet kleiner is dan 50 m².
 - d. het bepaalde in lid 10.2.2 onder a voor het bouwen van gebouwen buiten het bouwvlak met een totale oppervlakte van ten hoogste 50 m² en een bouwhoogte van ten hoogste 3 meter;
 - e. het bepaalde in lid 10.2.2 onder b voor het vergroten van het maximaal toegestane bebouwingspercentage met ten hoogste het getal 10 en/ of de maximaal toegestane hoogte met ten hoogste 4 meter;
 - f. het bepaalde in lid 10.2.3 onder a voor het vergroten van de maximaal toegestane hoogte met ten hoogste 3 meter.
 - g. het bepaalde in lid 10.2.3 onder b voor het vergroten van de maximaal toegestane hoogte met ten hoogste 3 meter.

10.5 Specifieke gebruiksbepalingen

Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in lid 10.1 onder a en toestaan dat de bedoelde instellingen worden gevestigd in een hogere categorie dan de daar vermelde categorie 2 respectievelijk - ter plaatse van de aanduiding ziekenhuis - 4, indien de activiteit naar aard en invloed op de omgeving gelijk te stellen is met een instelling als bedoeld in lid 10.1 onder a.

10.6 Verboden gebruik

Tot een gebruik in strijd met dit artikel, zoals bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en artikel 7.2 van de Wet ruimtelijke ordening, wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van gebouwen voor kamerverhuur, voor zover niet toegestaan op grond van het bepaalde in lid 10.1.d;
- b. het gebruik van een woning voor bewoning anders dan door een huishouden;
- c. het gebruik van een bestaande woning als meer dan één zelfstandige woning, behalve als voor splitsing afwijking is verleend met toepassing van lid 10.4.1.b of lid 10.4.1.c.

10.7 Vrijstelling van de gebruiksvoorschriften

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 10.6.b voor begeleid wonen. Het bepaalde in lid 10.4.2 is hierbij van overeenkomstige toepassing.

11.5 Artikel 16 Wonen

16.1 Bestemmingsomschrijving

De op de kaart voor wonen aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen **woningen** - al dan niet in combinatie met aan huis verbonden beroepen - in een woning en/of de daarbij behorende aan- of uitbouwen (inclusief aangebouwde bijgebouwen), met dien verstande dat:
 - 1. de gebruiksoppervlakte van een woning, met uitzondering van meergeneratiewoningen, ten minste 50 m² bedraagt, of, indien de gebruiksoppervlakte van een bestaande woning minder bedraagt, de bestaande gebruiksoppervlakte;
 - 2. de gebruiksoppervlakte van een woning zich in ieder geval voor de helft boven peil

- bevindt, met uitzondering van woningen waarvan de bestaande gebruiksoppervlakte zich geheel beneden peil bevindt;
- b. bijzondere vormen van huisvesting; zoals begeleid wonen en kamerverhuur; woningen met een gebruiksoppervlakte van minimaal 24 m², uitsluitend in geval bestaande onzelfstandige kamerverhuur wordt omgezet naar zelfstandige woningen en het aantal zelfstandige woningen na woningvorming kleiner is dan het aantal onzelfstandige kamers;
 - c. bestaande kamerverhuur;
 - d. garageboxen, ter plaatse van de aanduiding '(ga)';
 - e. bijgebouwen, ter plaatse van de aanduiding '(bg)';
 - f. dienstverlening, ter plaatse van de aanduiding '(dv)', met dien verstande dat deze functie uitsluitend is toegestaan op de begane grond;
 - g. bedrijven, als bedoeld in de categorieën 1 en 2 van de bij dit plan behorende 'Lijst van bedrijfstypen', met uitzondering van geluidzoneringplichtige inrichtingen, met dien verstande dat deze functie uitsluitend is toegestaan op de begane grond en uitsluitend ter plaatse van de aanduiding (b);
 - h. logies met ontbijt, met dien verstande dat deze functie uitsluitend mag worden uitgeoefend in het hoofdgebouw en ten dienste van deze functie niet meer dan twee (slaap)kamers voor toeristisch-recreatief nachtverblijf mogen worden gebruikt;
 - i. wegen, paden en parkeervoorzieningen;
 - j. additionele voorzieningen.

16.2 Bouwvoorschriften

16.2.1 Algemene bouwvoorschriften

- a. Er zijn wat de bebouwing betreft uitsluitend gebouwen en bouwwerken, geen gebouw zijnde, toegestaan ten behoeve van de in lid 16.1 genoemde doeleinden.
- b. Het is verboden een bestaande woning te veranderen in en/of te vergroten tot twee of meer zelfstandige woningen.

16.4 Vrijstelling van de bouwvoorschriften

16.4.1 Vrijstellingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van:

- a. lid 16.1.a.1 en toestaan dat de gebruiksoppervlakte van een woning minimaal 40 m² bedraagt;
- b. lid 16.2.1.b, voor het splitsen ten behoeve van een meergeneratiewoning;
- c. lid 16.2.1.b, voor het anderszins splitsen van een woning, mits:
 1. de gebruiksoppervlakte woonfunctie van de bestaande woning groter is dan of gelijk is aan 140 m², en
 2. de gebruiksoppervlakte gemeten volgens NEN 2580 van elke zelfstandige woning die als gevolg van de splitsing ontstaat niet kleiner is dan 50 m².
- d. het bepaalde in lid 16.2.2 onder b. voor het vergroten van de maximaal toegestane bouw- dan wel goothoogte met ten hoogste 4 meter;
- e. het bepaalde in lid 16.2.3 onder a1 voor het vergroten van de maximaal toegestane bouwhoogte met ten hoogste 0.5 meter;
- f. het bepaalde in lid 16.2.3 onder a2 voor het vergroten van de maximaal toegestane diepte met ten hoogste 1 meter;
- g. het bepaalde in lid 16.2.3 onder a3 voor het bouwen tot op de perceelsgrens;
- h. het bepaalde in lid 16.2.3 onder b voor het vergroten van de maximale bouwhoogte van vrijstaande bijgebouwen op het achtererf tot 4.5 meter, echter uitsluitend ten behoeve van een kap;
- i. het bepaalde in lid 16.2.3 voor het oprichten van aan- en uitbouwen en bijgebouwen op het zijerf, met dien verstande dat:
 - de goothoogte van aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen maximaal 4

voorontwerp

meter bedraagt;

- de goothoogte van vrijstaande bijgebouwen maximaal 3.50 meter bedraagt;
- een kap is toegestaan;
- de breedte maximaal 4 meter bedraagt;
- de afstand tot het voorerf minimaal 1 meter bedraagt;
- het zijerf voor maximaal 70% wordt bebouwd;

j. het bepaalde in lid 16.2.3 onder c. juncto lid 16.2.4 onder d voor vergroting van de gezamenlijke oppervlakte van de bijgebouwen tot ten hoogste 70 m² uitsluitend ten behoeve van de uitoefening van een aan huis verbonden beroep of een kleinschalige bedrijfsmatige activiteit overeenkomstig bijlage 2 in een bijgebouw, met dien verstande dat het achter- en zijerf voor maximaal 50% respectievelijk 70% mag worden bebouwd;

k. het bepaalde in lid 16.2.4 onder c. tot ten hoogste 10 meter.

16.5 Specifieke gebruiksbepalingen

- a. De gezamenlijke brutovloeroppervlakte ten behoeve van de uitoefening van een aan huis verbonden beroep mag niet meer bedragen dan 30% van de totale brutovloeroppervlakte van de betreffende woning en de daarbij behorende aan- of uitbouwen, tot een maximum van 45 m².
- b. Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, zoals bedoeld in lid 16.2.1 juncto lid 20.1 wordt in ieder geval gerekend:
 1. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van standplaatsen;
 2. het gebruik van vrijstaande bijgebouwen voor bewoning;
 3. het gebruik van aangebouwde bijgebouwen voor zelfstandige bewoning;
 4. het gebruik van vrijstaande bijgebouwen ten behoeve van een aan huis verbonden beroep;
 5. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van bedrijfsmatige activiteiten, voor zover dit niet uitdrukkelijk op grond van lid 16.1 is toegestaan;
 6. het gebruik van gebouwen voor kamerverhuur, voor zover niet toegestaan op grond van het bepaalde in lid 16.1.c;
 7. het gebruik van een woning voor bewoning anders dan door een huishouden;
 8. het gebruik van een bestaande woning als meer dan één zelfstandige woning, behalve als voor splitsing afwijking is verleend met toepassing van lid 16.4.1.b of lid 16.4.1.c;
- c. Overtreding van het bepaalde onder b is een strafbaar feit, zoals bedoeld in artikel 1a, onder 2^o, van de Wet op de economische delicten.

16.6 Vrijstelling van de gebruiksbepalingen

- a. Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in lid 16.5 onder a voor het vergroten van de gezamenlijke bruto vloeroppervlakte ten behoeve van een aan huis verbonden beroep tot een maximum van 70 m², met dien verstande dat:

de totale bruto vloeroppervlakte ten behoeve van een aan huis verbonden beroep en/of een kleinschalige bedrijfsmatige activiteit per perceel niet meer mag bedragen dan 30% van de totale brutovloeroppervlakte van de betreffende woning en de daarbij behorende gebouwen, en niet meer dan 70 m².

Het gestelde in lid 16.4.2 is hierbij van overeenkomstige toepassing;
- b. Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in lid 16.2.1 juncto lid 20.1 en lid 16.5 onder b4 voor het gebruik van vrijstaande bijgebouwen ten behoeve van een aan tot een maximum van 70 m², met dien verstande dat:

de totale bruto vloeroppervlakte ten behoeve van een aan huis verbonden beroep en/of een kleinschalige bedrijfsmatige activiteit per perceel niet meer mag bedragen dan 30% van de totale brutovloeroppervlakte van de betreffende woning en de daarbij behorende gebouwen, en niet meer dan 70 m².

Het gestelde in lid 16.4.2 is hierbij van overeenkomstige toepassing;

- c. Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in lid 16.2.1 juncto lid 20.1 en lid 16.5 onder b5 voor het gebruik van hoofd- en bijgebouwen ten behoeve van een kleinschalige bedrijfsmatige activiteit tot een maximum van 70 m² en voor zover voorkomend op de bij dit plan behorende Lijst van Bedrijfstypen wonen-werken (bijlage 2), met dien verstande dat:
de totale bruto vloeroppervlakte ten behoeve van een aan huis verbonden beroep en/of een kleinschalige bedrijfsmatige activiteit per perceel niet meer mag bedragen dan 30% van de totale brutovloeroppervlakte van de betreffende woning en de daarbij behorende gebouwen, en niet meer dan 70 m².
- d. Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 16.5.b.7 voor begeleid wonen.

Het gestelde in lid 16.4.2 is hierbij van overeenkomstige toepassing.

Artikel 12 Bestemmingsplan Damsterdiep 269 en 275

De regels van het bestemmingsplan Damsterdiep 269 en 275 worden als volgt gewijzigd.

12.1 Artikel 5 Wonen

5.1. Bestemmingsomschrijving

De voor 'wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen woningen, met dien verstande dat:
 1. de gebruiksoppervlakte van een woning, met uitzondering van meergeneratiewoningen, ten minste 50 m² bedraagt, of, indien de gebruiksoppervlakte van een bestaande woning minder bedraagt, de bestaande gebruiksoppervlakte;
 2. de gebruiksoppervlakte van een woning zich in ieder geval voor de helft boven peil bevindt, met uitzondering van woningen waarvan de bestaande gebruiksoppervlakte zich geheel beneden peil bevindt;
- b. bijzondere vormen van huisvesting; zoals begeleid wonen en kamerverhuur; woningen met een gebruiksoppervlakte van minimaal 24 m², uitsluitend in geval bestaande onzelfstandige kamerverhuur wordt omgezet naar zelfstandige woningen en het aantal zelfstandige woningen na woningvorming kleiner is dan het aantal onzelfstandige kamers;
- c. bestaande kamerverhuur;
- d. parkeervoorzieningen;
- e. groenvoorzieningen;
- f. additionele voorzieningen.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Algemene bouwregels

- a. Er zijn wat de bebouwing betreft uitsluitend gebouwen en bouwwerken, geen gebouw zijnde, toegestaan ten behoeve van de in lid 16.1 genoemde doeleinden.
- b. Het is verboden een bestaande woning te veranderen in en/of te vergroten tot twee of meer zelfstandige woningen.

5.4 Afwijken van de bouwregels

5.4.1 Afwijkingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van:

- a. lid 5.1.a.1 en toestaan dat de gebruiksoppervlakte van een woning minimaal 40 m² bedraagt;
- b. lid 5.2.1.b voor het splitsen ten behoeve van een meergeneratiewoning;
- c. lid 5.2.1.b voor het anderszins splitsen van woningen, mits:
 1. de gebruiksoppervlakte woonfunctie van de bestaande woning groter is dan of gelijk is aan 140 m², en
 2. de gebruiksoppervlakte volgens NEN 2580 van elke zelfstandige woning die als gevolg van de splitsing ontstaat niet kleiner is dan 50 m²;
- d. het bepaalde in lid 5.2.3 onder a.1 voor het vergroten van de toegestane bouwhoogte van een bijbehorend bouwwerk tot maximaal 4,50 meter, echter uitsluitend ten behoeve van een kap;
- e. het bepaalde in lid 5.2.3 onder a.2 voor het bouwen van een bijbehorend bouwwerk tot op de erfgrans.

5.5 Specifieke gebruiksregels

voorontwerp

Tot een gebruik in strijd met een bestemmingsplan, zoals bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en artikel 7.2 van de Wet ruimtelijke ordening, wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van bijbehorende bouwwerken voor bewoning;
- b. het gebruik van bijbehorende bouwwerken voor zelfstandige bewoning;
- c. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van standplaatsen;
- d. het gebruik van bijbehorende bouwwerken ten behoeve van een aan huis verbonden;
- e. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van bedrijfsmatige; activiteiten, voor zover dit niet uitdrukkelijk op grond van lid 5.1 is toegestaan;
- f. het gebruik van gebouwen voor kamerverhuur, voor zover niet toegestaan op grond van het bepaalde in lid 5.1 onder c;
- g. het gebruik van een woning voor bewoning anders dan door een huishouden;
- h. het gebruik van een bestaande woning als meer dan één zelfstandige woning, behalve als voor splitsing afwijking is verleend met toepassing van lid 5.4.1. b of lid 5.4.1.c .

5.6 Afwijken van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van:

- a. Het bepaalde in lid 5.5 onder e voor het gebruik van hoofdgebouwen ten behoeve van een kleinschalige bedrijfsmatige activiteit tot een maximum van 70 m² en voor zover voorkomend op de bij dit plan behorende Lijst van bedrijfstypen wonen-werken. Het gestelde in lid 5.4.2 onder b, c, e en f is hierbij van overeenkomstige toepassing.
- b. het bepaalde in lid 5.5 onder g voor begeleid wonen.

Artikel 13 Bestemmingsplan De Held I

De regels van het bestemmingsplan De Held I worden als volgt gewijzigd.

13.1 Artikel 7 Wonen

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. ~~wonen~~; woningen, met dien verstande dat:
 1. de gebruiksoppervlakte van een woning, met uitzondering van een meergeneratiewoning, ten minste 50 m² dient te bedragen, of, indien de gebruiksoppervlakte van een bestaande woning minder bedraagt, de bestaande gebruiksoppervlakte;
 2. de gebruiksoppervlakte van een woning zich in ieder geval voor de helft boven peil bevindt, met uitzondering van woningen waarvan de bestaande gebruiksoppervlakte zich geheel beneden peil bevindt;
- b. bijzondere vormen van huisvesting, zoals begeleid wonen en kamerverhuur; woningen met een gebruiksoppervlakte van minimaal 24 m², uitsluitend in geval bestaande onzelfstandige kamerverhuur wordt omgezet naar zelfstandige woningen en het aantal zelfstandige woningen na woningvorming kleiner is dan het aantal onzelfstandige kamers;
- c. bestaande kamerverhuur;
- d. logies met ontbijt, met dien verstande dat deze functie uitsluitend mag worden uitgeoefend in het hoofdgebouw en ten dienste van deze functie maximaal twee (slaap)kamers voor toeristisch-recreatief nachtverblijf mogen worden gebruikt;
- e. maatschappelijke dienstverlening, ter plaatse van de aanduiding 'maatschappelijk';
- f. dienstverlening, ter plaatse van de aanduiding 'dienstverlening';
- g. standplaatsen voor woonwagens, ter plaatse van de aanduiding 'woonwagenstandplaats';
- h. additionele voorzieningen.

7.2 Bouwregels

7.2.1 Algemene bouwregels

- a. er zijn wat de bebouwing betreft uitsluitend gebouwen en bouwwerken, geen gebouw zijnde, toegestaan ten behoeve van de in lid 7.1 genoemde doeleinden;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'woonwagenstandplaats' mogen uitsluitend woonwagens en de daarbij behorende bijgebouwen worden gebouwd;
- c. het is verboden een bestaande woning te veranderen in en/of te vergroten tot twee of meer zelfstandige woningen.

7.4 Ontheffing van de bouwregels

7.4.1. Ontheffingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van:

- a. lid 7.1.a.1 en toestaan dat de gebruiksoppervlakte van een woning minimaal 40 m² bedraagt;
- b. lid 7.2.1.c voor het splitsen ten behoeve van een meergeneratiewoning;
- c. lid 7.2.1.c voor het anderszins splitsen van woningen, mits:
 1. de gebruiksoppervlakte woonfunctie van de bestaande woning groter is dan of gelijk is aan 140 m², en
 2. de gebruiksoppervlakte volgens NEN 2580 van elke zelfstandige woning die als gevolg van de splitsing ontstaat niet kleiner is dan 50 m²;
- d. het bepaalde in lid 7.2.2 onder c voor overschrijding van het toegestane

voorontwerp

- bebouwingspercentage met maximaal het getal 10;
- e. het bepaalde in lid 7.3.3 onder a.1 voor het vergroten van de toegestane bouwhoogte tot maximaal 4 meter;
 - f. het bepaalde in lid 7.3.3 onder a.2 voor het vergroten van de de toegestane diepte, gemeten vanuit (het verlengde van) de achtergevel van het hoofdgebouw tot maximaal 5 meter;
 - g. het bepaalde in lid 7.3.3 onder a.3 voor het bouwen tot op de erfgrans;
 - h. het bepaalde in lid 7.3.3 onder a en/of b voor het oprichten van aan- en uitbouwen en bijgebouwen op het zijerf, met dien verstande dat:
 1. de goothoogte van aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen maximaal 4 meter bedraagt;
 2. de goothoogte van vrijstaande bijgebouwen maximaal 3,50 meter bedraagt;
 3. een kap is toegestaan;
 4. de breedte maximaal 4 meter bedraagt;
 5. de afstand tot het voorerf minimaal 1 meter bedraagt;
 6. het zijerf voor maximaal 70% wordt bebouwd;
 - i. het bepaalde in lid 7.3.3 onder b.1 voor het vergroten van de toegestane bouwhoogte tot maximaal 4,50 meter, echter uitsluitend ten behoeve van een kap;
 - j. het bepaalde in lid 7.3.3 onder b.2 voor het bouwen tot op de erfgrans;
 - k. het bepaalde in lid 7.3.3 onder c voor vergroting van de gezamenlijke oppervlakte van de bijgebouwen tot maximaal 70 m² uitsluitend ten behoeve van de uitoefening van een aan huis verbonden beroep of een kleinschalige bedrijfsmatige activiteit in een bijgebouw, met dien verstande dat het achter- en zijerf voor maximaal 50% respectievelijk 70% worden bebouwd;
 - l. het bepaalde in lid 7.3.3 onder d voor het vergroten van de toegestane bouwhoogte tot maximaal 4 meter.

7.5 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, zoals bedoeld in lid 7.10; lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening wordt in ieder geval gerekend:

Tot een gebruik in strijd met een bestemmingsplan, zoals bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en artikel 7.2 van de Wet ruimtelijke ordening, wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van vrijstaande bijgebouwen voor bewoning;
- b. het gebruik van aangebouwde bijgebouwen voor zelfstandige bewoning;
- c. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van standplaatsen, met uitzondering van de gronden en bouwwerken ter plaatse van de aanduiding 'woonwagenstandplaats';
- d. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van woonhuizen, ter plaatse van de aanduiding 'woonwagenstandplaats';
- e. het gebruik van bijgebouwen ten behoeve van een aan huis verbonden beroep;
- f. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van bedrijfsmatige activiteiten;
- g. het gebruik van gebouwen voor kamerverhuur, voor zover niet toegestaan op grond van het bepaalde in lid 7.1.c;
- h. het gebruik van een woning voor bewoning anders dan door een huishouden;
- i. het gebruik van een bestaande woning als meer dan één zelfstandige woning, onverminderd het bepaalde in lid 7.4.1. c.

7.6 Ontheffing van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van:

- a. het bepaalde in lid 7.5 onder e voor het gebruik van bijgebouwen ten behoeve van een aan huis verbonden beroep tot een maximum van 70m². Het gestelde in lid 7.4.2

voorontwerp

- onder b, c, e en f is hierbij van overeenkomstige toepassing;
- b. het bepaalde in lid 7.5 onder f voor het gebruik van hoofd- en bijgebouwen ten behoeve van een kleinschalige bedrijfsmatige activiteit tot een maximum van 70 m² en voor zover voorkomend op de bij dit plan behorende Lijst van bedrijfstypen wonen-werken. Het gestelde in lid 7.4.2 onder b, c, e en f is hierbij van overeenkomstige toepassing;
 - c. het bepaalde in lid 7.5 onder h voor begeleid wonen.

Artikel 14 Bestemmingsplan De Held III

De regels van het bestemmingsplan De Held III worden als volgt gewijzigd.

14.1 Artikel 6 Gemengd

6.1 Doeleindenomschrijving

De voor 'gemengd' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bouwbedrijven en aannemersbedrijven met werkplaats;
- b. bedrijven als bedoeld in de categorieën 1 en 2 van de bij dit plan behorende 'Lijst van bedrijfstypen', met uitzondering van geluidzoneringsplichtige inrichtingen;
- c. maatschappelijke dienstverlening;
- d. wonen woningen, met dien verstande dat:
 1. de gebruiksoppervlakte van een woning, met uitzondering van meergeneratiewoningen, ten minste 50 m² bedraagt, of, indien de gebruiksoppervlakte van een bestaande woning minder bedraagt, de bestaande gebruiksoppervlakte;
 2. de gebruiksoppervlakte van een woning zich in ieder geval voor de helft boven peil bevindt, met uitzondering van woningen waarvan de bestaande gebruiksoppervlakte zich geheel beneden peil bevindt;
- e. woningen met een gebruiksoppervlakte van minimaal 24 m², uitsluitend in geval bestaande onzelfstandige kamerverhuur wordt omgezet naar zelfstandige woningen en het aantal zelfstandige woningen na woningvorming kleiner is dan het aantal onzelfstandige kamers;
- f. bestaande kamerverhuur;
- g. zakelijke dienstverlening;
- h. additionele voorzieningen.

6.2 Bouwvoorschriften

6.2.1 Algemene bouwvoorschriften

- a. Er zijn wat de bebouwing betreft uitsluitend gebouwen en bouwwerken, geen gebouw zijnde, toegestaan ten behoeve van de in lid 6.1 genoemde doeleinden.
- b. Het is verboden een bestaande woning te veranderen in en/of te vergroten tot twee of meer zelfstandige woningen.

6.4 Vrijstelling van de bouwvoorschriften

6.4.1 Vrijstellingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van:

- a. lid 6.1.d.1 en toestaan dat de gebruiksoppervlakte van een woning minimaal 40 m² bedraagt;
- b. lid 6.2.1.b, voor het splitsen ten behoeve van een meergeneratiewoning;
- c. lid 6.2.1.b, voor het anderszins splitsen van een woning, mits:
 1. de gebruiksoppervlakte woonfunctie van de bestaande woning groter is dan of gelijk is aan 140 m², en
 2. de gebruiksoppervlakte gemeten volgens NEN 2580 van elke zelfstandige woning die als gevolg van de splitsing ontstaat niet kleiner is dan 50 m²;
- d. het bepaalde in lid 6.2.2 onder a. ten behoeve van het vergroten van de maximaal toegestane oppervlakte van de gebouwen met 10%.

6.5 Gebruiksvoorschriften

6.5.2 Strijdig gebruik

voorontwerp

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, zoals bedoeld in lid 6.5.1, wordt in ieder geval gerekend het gebruik van:

- a. vrijstaande bijgebouwen voor bewoning;
- b. aangebouwde bijgebouwen voor zelfstandige bewoning;
- c. de gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting;
- d. de gronden en bouwwerken ten behoeve van standplaatsen;
- e. het gebruik van gebouwen voor kamerverhuur, voor zover niet toegestaan op grond van het bepaalde in lid 6.1.f;
- f. het gebruik van een woning voor bewoning anders dan door een huishouden;
- g. het gebruik van een bestaande woning als meer dan één zelfstandige woning, behalve als voor splitsing afwijking is verleend met toepassing van lid 6.4.1.b of lid 6.4.1.c.

6.5.3 Vrijstelling voor het meest doelmatige gebruik

- a. Burgemeester en wethouders verlenen vrijstelling van het bepaalde in lid 6.5.1, indien strikte toepassing daarvan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, welke beperking niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.
- b. Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen voor van het bepaalde in lid 6.5.2.f voor begeleid wonen. Het bepaalde in lid 6.4.2 is hierbij van overeenkomstige toepassing.

14.2 Artikel 11 Woongebied

11.1 Doeleindenomschrijving

De voor 'woongebied' aangegeven gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen waaronder tevens begrepen woningen, met dien verstande dat:
 1. de gebruiksoppervlakte van een woning, met uitzondering van meergeneratiewoningen, ten minste 50 m² bedraagt, of, indien de gebruiksoppervlakte van een bestaande woning minder bedraagt, de bestaande gebruiksoppervlakte;
 2. de gebruiksoppervlakte van een woning zich in ieder geval voor de helft boven peil bevindt, met uitzondering van woningen waarvan de bestaande gebruiksoppervlakte zich geheel beneden peil bevindt;
- b. woningen met een gebruiksoppervlakte van minimaal 24 m², uitsluitend in geval bestaande onzelfstandige kamerverhuur wordt omgezet naar zelfstandige woningen en het aantal zelfstandige woningen na woningvorming kleiner is dan het aantal onzelfstandige kamers;
- c. bestaande kamerverhuur;
- d. begeleid wonen;
- e. verkeer en verblijf, met dien verstande dat de buurtontsluitingswegen uitsluitend mogen ontsluiten op de hoofdontsluitingsstructuur op de gronden met de bestemming 'verkeer' of 'water';
- f. groenvoorzieningen;
- g. nutsvoorzieningen;
- h. parkeervoorzieningen;
- i. bescherming van archeologische waarden;
- j. dienstverlening, ter plaatse van de aanduiding 'dienstverlening';
- k. een rioolleiding, ter plaatse van de aanduiding 'rioolleiding';
- l. additionele voorzieningen.

11.2 Bouwvoorschriften

11.2.1 Algemene bouwvoorschriften

- a. Er zijn wat de bebouwing betreft uitsluitend gebouwen en bouwwerken, geen gebouw zijnde, toegestaan ten behoeve van de in lid 11.1 genoemde doeleinden;

voorontwerp

- b. Indien ter plaatse van de aanduiding 'archeologische waarden' een reguliere bouwvergunning wordt aangevraagd met een grotere oppervlakte dan 100 m² en een grotere diepte dan 0,30 meter beneden maaiveld:
 1. dient de aanvrager in het belang van de archeologische monumentenzorg een rapport te overleggen, waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld;
 2. kunnen in het belang van de archeologische monumentenzorg aan de bouwvergunning de volgende voorschriften worden verbonden:
 - de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor monumenten in de bodem kunnen worden behouden;
 - de verplichting tot het doen van opgravingen;
 - de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door burgemeester en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties;
- c. Het is verboden een bestaande woning te veranderen in en/of te vergroten tot twee of meer zelfstandige woningen.

11.4 Vrijstelling van de bouwvoorschriften

11.4.1 Vrijstellingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van:

- a. lid 11.1.a.1 en toestaan dat de gebruiksoppervlakte van een woning minimaal 40 m² bedraagt;
- b. lid 11.2.1.c, voor het splitsen ten behoeve van een meergeneratiewoning;
- c. lid 11.2.1.c, voor het anderszins splitsen van een woning, mits:
 1. de gebruiksoppervlakte woonfunctie van de bestaande woning groter is dan of gelijk is aan 140 m², en
 2. de gebruiksoppervlakte gemeten volgens NEN 2580 van elke zelfstandige woning die als gevolg van de splitsing ontstaat niet kleiner is dan 50 m²;
- d. het bepaalde in lid 11.2.2 onder 1.a. voor overschrijding van de bouwgrens, mits de daaruit voortkomende geluidbelasting de voorkeursgrenswaarde niet overschrijdt;
- e. het bepaalde in lid 11.2.2 onder 1.b. ten behoeve van het vergroten van de maximaal toegestane hoogte met 3m;
- f. het bepaalde in lid 11.2.2 onder 2.a. voor het bouwen tot aan de voorgevellijn;
- g. het bepaalde in lid 11.2.2 onder 2.b. voor het vergroten van de maximale oppervlakte aan bijgebouwen tot maximaal 60m² met dien verstande dat het totale bebouwingspercentage niet meer dan 50% van het perceel mag bedragen;
- h. het bepaalde in lid 11.2.2 onder 3.a.I. voor het vergroten van het maximale bebouwingspercentage met het getal 10;
- i. het bepaalde in lid 11.2.2 onder 5 voor het bouwen van gebouwen op een afstand van minimaal 35 meter uit het hart van de hoogspanningslijn indien dit uit stedenbouwkundige overwegingen gewenst is en aanvaardbaar uit het oogpunt van volksgezondheid;
- j. het bepaalde in lid 11.2.2 onder 4 en 11.2.3 onder 4 voor het bouwen van gebouwen respectievelijk bouwwerken geen gebouw zijnde, na voorafgaand overleg met de leidingbeheerder.

11.6 Gebruiksvoorschriften

11.6.2 Strijdig gebruik

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, zoals bedoeld in lid 11.6.1, wordt in ieder geval gerekend het gebruik van:

- a. vrijstaande bijgebouwen voor bewoning;
- b. aangebouwde bijgebouwen voor zelfstandige bewoning;

voorontwerp

- c. bijgebouwen ten behoeve van een aan huis verbonden beroep;
- d. bijgebouwen ten behoeve van bedrijfsmatige activiteiten;
- e. de gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting;
- f. de gronden en bouwwerken ten behoeve van standplaatsen';
- g. de gronden ten behoeve van de ontsluiting voor autoverkeer anders dan vanaf de gronden met de bestemming 'verkeer' of 'water';
- h. het gebruik van gebouwen voor kamerverhuur, voor zover niet toegestaan op grond van het bepaalde in lid 11.1.c;
- i. het gebruik van een woning voor bewoning anders dan door een huishouden;
- j. het gebruik van een bestaande woning als meer dan één zelfstandige woning, behalve als voor splitsing afwijking is verleend met toepassing van lid 11.4.1.b of lid 11.4.1.c.

11.6.3 Vrijstellingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde onder:

- a. lid 11.6.2 sub c. voor het gebruik van bijgebouwen voor de uitoefening van een aan huis verbonden beroep;
- b. lid 11.6.2 sub d. voor het gebruik van bijgebouwen voor de uitoefening van een kleinschalige bedrijfsmatige activiteit, voor zover voorkomend op de bij dit plan behorende 'Lijst van bedrijfstypen wonen en werken'. Het bepaalde in lid 11.4.2 sub b. t/m f. is hierbij van overeenkomstige toepassing.
- c. lid 11.6.i voor begeleid wonen. Het bepaalde in lid 11.4.2 is hierbij van overeenkomstige toepassing.

Artikel 15 Bestemmingsplan De Hunze / Van Starckenborgh

De regels van het bestemmingsplan De Hunze / Van Starckenborgh worden als volgt gewijzigd.

15.1 Artikel 12 Wonen-1

12.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'wonen-1' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. ~~wonen~~; woningen, met dien verstande dat:
 1. de gebruiksoppervlakte van een woning, met uitzondering van een meergeneratiewoning, ten minste 50 m² dient te bedragen, of, indien de gebruiksoppervlakte van een bestaande woning minder bedraagt, de bestaande gebruiksoppervlakte;
 2. de gebruiksoppervlakte van een woning zich in ieder geval voor de helft boven peil bevindt, met uitzondering van woningen waarvan de bestaande gebruiksoppervlakte zich geheel beneden peil bevindt;
- b. bijzondere vormen van huisvesting; zoals begeleid wonen en kamerverhuur woningen met een gebruiksoppervlakte van minimaal 24 m², uitsluitend in geval bestaande onzelfstandige kamerverhuur wordt omgezet naar zelfstandige woningen en het aantal zelfstandige woningen na woningvorming kleiner is dan het aantal onzelfstandige kamers;
- c. bestaande kamerverhuur;
- d. logies met ontbijt, met dien verstande dat deze functie uitsluitend mag worden uitgeoefend in het hoofdegebouw en ten dienste van deze functie maximaal twee (slaap)kamers voor toeristisch-recreatief nachtverblijf mogen worden gebruikt;
- e. wegen en paden;
- f. groenvoorzieningen;
- g. additionele voorzieningen.

12.2 Bouwregels

12.2.1 Algemene bouwregels

- a. Er zijn wat de bebouwing betreft uitsluitend gebouwen en bouwwerken, geen gebouw zijnde, toegestaan ten behoeve van de in lid 12.1 genoemde doeleinden.
- b. Het is verboden een bestaande woning te veranderen in en/of te vergroten tot twee of meer zelfstandige woningen.

12.4 Ontheffing van de bouwregels

12.4.1 Ontheffingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van:

- a. lid 12.1.a.1 en toestaan dat de gebruiksoppervlakte van een woning minimaal 40 m² bedraagt;
- b. lid 12.2.1.b voor het splitsen ten behoeve van een meergeneratiewoning;
- c. lid 12.2.1.b voor het anderszins splitsen van woningen, mits:
 1. de gebruiksoppervlakte woonfunctie van de bestaande woning groter is dan of gelijk is aan 140 m², en
 2. de gebruiksoppervlakte volgens NEN 2580 van elke zelfstandige woning die als gevolg van de splitsing ontstaat niet kleiner is dan 50 m²;
- d. het bepaalde in lid 12.3.2 onder a voor overschrijding van het bouwvlak ten behoeve van een opbouw op een aangebouwd bijgebouw tot een totale hoogte van 8 meter;
- e. het bepaalde in lid 12.3.2 onder b voor overschrijding van het toegestane

voorontwerp

- bebouwingspercentage met maximaal het getal 10;
- f. het bepaalde in lid 12.3.2 onder d voor vergroting van de maximale dakhelling van hoofdgebouwen tot maximaal 80° dan wel verkleining van de minimale dakhelling tot 0°;
 - g. het bepaalde in lid 12.3.3 onder a.1 voor het vergroten van de toegestane bouwhoogte tot maximaal 4 meter;
 - h. het bepaalde in lid 12.3.3 onder a.2 voor het vergroten van de toegestane diepte, gemeten vanuit (het verlengde van) de achtergevel van het hoofdgebouw tot maximaal 5 meter;
 - i. het bepaalde in lid 12.3.3 onder a.3 voor het bouwen tot op de erfgrens;
 - j. het bepaalde in lid 12.3.3 onder a en/of b voor het oprichten van aan- en uitbouwen en bijgebouwen op het zijerf, met dien verstande dat:
 1. de goothoogte van aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen maximaal 4 meter bedraagt;
 2. de goothoogte van vrijstaande bijgebouwen maximaal 3,50 meter bedraagt;
 3. een kap is toegestaan;
 4. de breedte maximaal 4 meter bedraagt;
 5. de afstand tot het voorerf minimaal 1 meter bedraagt;
 6. het zijerf voor maximaal 70% wordt bebouwd;
 - k. het bepaalde in lid 12.3.3 onder b.1 voor het vergroten van de toegestane bouwhoogte tot maximaal 4,50 meter, echter uitsluitend ten behoeve van een kap;
 - l. het bepaalde in lid 12.3.3 onder b.2 voor het bouwen tot op de erfgrens;
 - m. het bepaalde in lid 12.3.3 onder e voor vergroting van de gezamenlijke oppervlakte van de bijgebouwen tot maximaal 70 m² uitsluitend ten behoeve van de uitoefening van een aan huis verbonden beroep of een kleinschalige bedrijfsmatige activiteit voor zover voorkomend op de bij dit plan behorende Lijst van bedrijfstypen in een bijgebouw, met dien verstande dat het achter- en zijerf voor maximaal 50% respectievelijk 70% worden bebouwd.

12.5 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, zoals bedoeld in lid 7.10; lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening wordt in ieder geval gerekend:

Tot een gebruik in strijd met een bestemmingsplan, zoals bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en artikel 7.2 van de Wet ruimtelijke ordening, wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van vrijstaande bijgebouwen voor bewoning;
- b. het gebruik van aangebouwde bijgebouwen voor zelfstandige bewoning;
- c. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van standplaatsen;
- d. het gebruik van bijgebouwen ten behoeve van een aan huis verbonden beroep;
- e. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van bedrijfsmatige activiteiten, voor zover dit niet uitdrukkelijk op grond van lid 12.1 is toegestaan.
- f. het gebruik van gebouwen voor kamerverhuur, voor zover niet toegestaan op grond van het bepaalde in lid 12.1.c;
- g. het gebruik van een woning voor bewoning anders dan door een huishouden;
- h. het gebruik van een bestaande woning als meer dan één zelfstandige woning, behalve als voor splitsing afwijking is verleend met toepassing van lid 12.4.1.b of lid 12.4.1.c.

12.6 Ontheffing van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van:

- a. het bepaalde in lid 12.5 onder e voor het gebruik van bijgebouwen ten behoeve van een aan huis verbonden beroep: tot een maximum van 70m². Het gestelde in lid 12.4.2 onder b, c, e en f is hierbij van overeenkomstige toepassing;
- b. het bepaalde in lid 12.5 onder e voor het gebruik van hoofd- en bijgebouwen ten

voorontwerp

behoefte van een kleinschalige bedrijfsmatige activiteit tot een maximum van 70 m² en voor zover voorkomend op de bij dit plan behorende Lijst van bedrijfstypen. Het gestelde in lid 12.4.2 onder b, c, e en f is hierbij van overeenkomstige toepassing;

c. het bepaalde in lid 12.5 onder g voor begeleid wonen.

15.2 Artikel 13 Wonen-2

13.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen; woningen, met dien verstande dat:
 1. de gebruiksoppervlakte van een woning, met uitzondering van een meergeneratiewoning, ten minste 50 m² dient te bedragen, of, indien de gebruiksoppervlakte van een bestaande woning minder bedraagt, de bestaande gebruiksoppervlakte;
 2. de gebruiksoppervlakte van een woning zich in ieder geval voor de helft boven peil bevindt, met uitzondering van woningen waarvan de bestaande gebruiksoppervlakte zich geheel beneden peil bevindt;
- b. bijzondere vormen van huisvesting; zoals begeleid wonen en kamerverhuur woningen met een gebruiksoppervlakte van minimaal 24 m², uitsluitend in geval bestaande onzelfstandige kamerverhuur wordt omgezet naar zelfstandige woningen en het aantal zelfstandige woningen na woningvorming kleiner is dan het aantal onzelfstandige kamers;
- c. bestaande kamerverhuur;
- d. logies met ontbijt, met dien verstande dat deze functie uitsluitend mag worden uitgeoefend in het hoofgebouw en ten dienste van deze functie maximaal twee (slaap)kamers voor toeristisch-recreatief nachtverblijf mogen worden gebruikt;
- e. maatschappelijke dienstverlening, ter plaatse van de aanduiding 'maatschappelijk';
- f. onderdoorgang, ter plaatse van de aanduiding 'onderdoorgang';
- g. wegen en paden;
- h. groenvoorzieningen;
- i. additionele voorzieningen.

13.2 Bouwregels

13.2.1 Algemene bouwregels

- a. Er zijn wat de bebouwing betreft uitsluitend gebouwen en bouwwerken, geen gebouw zijnde, toegestaan ten behoeve van de in lid 12.1 genoemde doeleinden.
- b. Het is verboden een bestaande woning te veranderen in en/of te vergroten tot twee of meer zelfstandige woningen.

13.4 Ontheffing van de bouwregels

13.4.1 Ontheffingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van:

- a. lid 13.1.a.1 en toestaan dat de gebruiksoppervlakte van een woning minimaal 40 m² bedraagt;
- b. lid 13.2.1.b voor het splitsen ten behoeve van een meergeneratiewoning;
- c. lid 13.2.1.b voor het anderszins splitsen van woningen, mits:
 1. de gebruiksoppervlakte woonfunctie van de bestaande woning groter is dan of gelijk is aan 140 m², en
 2. de gebruiksoppervlakte volgens NEN 2580 van elke zelfstandige woning die als gevolg van de splitsing ontstaat niet kleiner is dan 50 m²;
- d. het bepaalde in lid 13.2.2 onder a voor overschrijding van het bouwvlak ten behoeve van een opbouw op een aangebouwd bijgebouw tot een totale hoogte van 8 meter;

voorontwerp

- e. het bepaalde in lid 13.2.2 onder b voor overschrijding van het toegestane bebouwingspercentage met maximaal het getal 10;
- f. het bepaalde in lid 13.2.2 onder b voor vergroting van de maximale dakhelling van hoofdgebouwen tot maximaal 80°;
- g. het bepaalde in lid 13.2.2 onder a.1 voor het vergroten van de toegestane bouwhoogte tot maximaal 4 meter;
- h. het bepaalde in lid 13.2.3 onder a.2 voor het vergroten van de toegestane diepte, gemeten vanuit (het verlengde van) de achtergevel van het hoofdgebouw tot maximaal 5 meter;
- i. het bepaalde in lid 13.2.3 onder a.3 voor het bouwen tot op de erfgrens;
- j. het bepaalde in lid 13.2.3 onder a en/of b voor het oprichten van aan- en uitbouwen en bijgebouwen op het zijerf, met dien verstande dat:
 1. de goothoogte van aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen maximaal 4 meter bedraagt;
 2. de goothoogte van vrijstaande bijgebouwen maximaal 3,50 meter bedraagt;
 3. een kap is toegestaan;
 4. de breedte maximaal 4 meter bedraagt;
 5. de afstand tot het voorerf minimaal 1 meter bedraagt;
 6. het zijerf voor maximaal 70% wordt bebouwd;
- k. het bepaalde in lid 13.2.3 onder b.1 voor het vergroten van de toegestane bouwhoogte tot maximaal 4,50 meter, echter uitsluitend ten behoeve van een kap;
- l. het bepaalde in lid 13.2.3 onder b.2 voor het bouwen tot op de erfgrens;
- m. het bepaalde in lid 13.2.3 onder f voor vergroting van de gezamenlijke oppervlakte van de bijgebouwen tot maximaal 70 m² uitsluitend ten behoeve van de uitoefening van een aan huis verbonden beroep of een kleinschalige bedrijfsmatige activiteit in een bijgebouw, met dien verstande dat het achter- en zijerf voor maximaal 50% respectievelijk 70% worden bebouwd;
- n. het bepaalde in lid 13.2.3 onder c tot maximaal 10 meter, met uitzondering van reclamemasten hoger dan 6 meter.

13.5 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, zoals bedoeld in lid 7.10; lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening wordt in ieder geval gerekend:

Tot een gebruik in strijd met een bestemmingsplan, zoals bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en artikel 7.2 van de Wet ruimtelijke ordening, wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van vrijstaande bijgebouwen voor bewoning;
- b. het gebruik van aangebouwde bijgebouwen voor zelfstandige bewoning;
- c. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van standplaatsen;
- d. het gebruik van bijgebouwen ten behoeve van een aan huis verbonden beroep;
- e. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van bedrijfsmatige activiteiten, voor zover dit niet uitdrukkelijk op grond van lid 13.1 is toegestaan;
- f. het gebruik van gebouwen voor kamerverhuur, voor zover niet toegestaan op grond van het bepaalde in lid 13.1.c;
- g. het gebruik van een woning voor bewoning anders dan door een huishouden;
- h. het gebruik van een bestaande woning als meer dan één zelfstandige woning, behalve als voor splitsing afwijking is verleend met toepassing van lid 13.4.1.b of lid 13.4.1.c.

13.6 Ontheffing van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van:

- a. het bepaalde in lid 13.5 onder e voor het gebruik van bijgebouwen ten behoeve van een aan huis verbonden beroep tot een maximum van 70m². Het gestelde in lid 13.4.2 onder b, c, e en f is hierbij van overeenkomstige toepassing;

voorontwerp

- b. het bepaalde in lid 13.5 onder e voor het gebruik van hoofd- en bijgebouwen ten behoeve van een kleinschalige bedrijfsmatige activiteit tot een maximum van 70 m² en voor zover voorkomend op de bij dit plan behorende Lijst van bedrijfstypen. Het gestelde in lid 13.4.2 onder b, c, e en f is hierbij van overeenkomstige toepassing;
- c. het bepaalde in lid 12.5 onder g voor begeleid wonen.

Artikel 16 Bestemmingsplan De Meeuwen-De Brink 2017

De regels van het bestemmingsplan De Meeuwen - De Brink 2017 worden als volgt gewijzigd.

16.1 Artikel 7 Wonen

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. woningen; met dien verstande dat:
 1. de gebruiksoppervlakte van een woning, met uitzondering van een meergeneratiewoning, ten minste 50 m² dient te bedragen, of, indien de gebruiksoppervlakte van een bestaande woning minder bedraagt, de bestaande gebruiksoppervlakte
 2. de gebruiksoppervlakte van een woning zich in ieder geval voor de helft boven peil bevindt, met uitzondering van woningen waarvan de bestaande gebruiksoppervlakte zich geheel beneden peil bevindt;
- b. woningen met een gebruiksoppervlakte van minimaal 24 m², uitsluitend in geval bestaande onzelfstandige kamerverhuur wordt omgezet naar zelfstandige woningen en het aantal zelfstandige woningen na woningvorming kleiner is dan het aantal onzelfstandige kamers;
- c. bestaande kamerverhuur;
- d. begeleid wonen;
- e. dienstverlening ter plaatse van de aanduiding 'dienstverlening', echter uitsluitend op de begane grond;
- f. detailhandel ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel', met dien verstande dat:
 - . deze functie uitsluitend is toegestaan op de begane grond en tot maximaal 300 m² bedrijfsvloeroppervlakte;
 - . deze functie niet is toegestaan, indien het gaat om detailhandel in volumineuze goederen, in brand- en/of explosiegevaarlijke stoffen en/of in de vorm van een supermarkt;
- g. logies met ontbijt, met dien verstande dat deze functie uitsluitend mag worden uitgeoefend in het hoofdgebouw en ten dienste van deze functie maximaal twee (slaap)kamers voor toeristisch-recreatief nachtverblijf mogen worden gebruikt;
- h. parkeervoorzieningen, echter deels verdiepte en ondergrondse parkeervoorzieningen uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'parkeergarage';
- i. additionele voorzieningen.

7.2 Bouwregels

7.2.1 Algemene bouwregels

- a. Er zijn wat de bebouwing betreft uitsluitend gebouwen en bouwwerken, geen gebouw zijnde, toegestaan ten behoeve van de in lid 7.1 genoemde doeleinden.
- b. In afwijking van het bepaalde in sublid 7.2.2 is een overbouwing toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding-overbouwing'.
- c. Voor het bouwen van deels verdiepte en ondergrondse parkeergarages gelden de volgende bepalingen:
 - a. de hoogte van deels verdiepte of ondergrondse parkeervoorzieningen mag, gemeten vanaf peil tot de bovenkant van de hoogste vloerlaag, ten hoogste 1.5 meter boven peil bedragen;
 - b. overige bebouwingseisen van lid 7.2 zijn niet van toepassing op een deels verdiepte of ondergrondse parkeervoorziening.
- d. Het is verboden een bestaande woning te veranderen in en/of te vergroten tot twee of meer zelfstandige woningen.

7.4 Afwijken van de bouwregels

7.4.1 Afwijkingsbevoegdheid

- a. Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in sublid 7.2.3 onder c voor het bouwen tot op de erfgrens;
- b. lid 7.1.a.1 en toestaan dat de gebruiksoppervlakte van een woning minimaal 40 m² bedraagt;
- c. lid 7.2.1.d voor het splitsen ten behoeve van een meergeneratiewoning;
- d. lid 7.2.1.d voor het anderszins splitsen van woningen, mits:
 1. de gebruiksoppervlakte woonfunctie van de bestaande woning groter is dan of gelijk is aan 140 m², en
 2. de gebruiksoppervlakte volgens NEN 2580 van elke zelfstandige woning die als gevolg van de splitsing ontstaat niet kleiner is dan 50 m².

7.5 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik in strijd met dit bestemmingsplan, zoals bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en artikel 7.2 van de Wet ruimtelijke ordening, wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van vrijstaande bijbehorende bouwwerken voor bewoning;
- b. het gebruik van aangebouwde bijbehorende bouwwerken voor zelfstandige bewoning;
- c. het gebruik van vrijstaande bijbehorende bouwwerken ten behoeve van een aan huis verbonden beroep;
- d. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van bedrijfsmatige activiteiten, voor zover dit niet uitdrukkelijk op grond van lid 7.1 is toegestaan;
- e. het gebruik van gebouwen voor kamerverhuur, voor zover niet toegestaan op grond van het bepaalde in lid 7.1.c;
- f. het gebruik van een woning voor bewoning anders dan door een huishouden;
- g. het gebruik van een bestaande woning als meer dan één zelfstandige woning, behalve als voor splitsing afwijking is verleend met toepassing van lid 7.4.1.c of lid 7.4.1.d.

7.6 Afwijken van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

- a. lid 7.1 onder e voor het vergroten van de bedrijfsvloeroppervlakte tot maximaal 500 m²;
- b. lid 7.5 onder c voor het gebruik van vrijstaande bijbehorende bouwwerken ten behoeve van een aan huis verbonden beroep tot een maximum van 70 m². Het gestelde in lid 7.4.2 onder b, c, e en f is hierbij van overeenkomstige toepassing;
- c. lid 7.5 onder d voor het gebruik van hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken ten behoeve van een kleinschalige bedrijfsmatige activiteit tot een maximum van 70 m² en voor zover voorkomend op de bij dit plan behorende Staat van bedrijfsactiviteiten wonen-werken. Het gestelde in lid 7.4.2 onder b, c, e en f is hierbij van overeenkomstige toepassing;
- d. het bepaalde in lid 7.5 onder f voor begeleid wonen. Het gestelde in lid 7.4.2 is hierbij van overeenkomstige toepassing.

Artikel 17 Bestemmingsplan De Wijert

De regels van het bestemmingsplan De Wijert worden als volgt gewijzigd.

17.1 Artikel 4 Bedrijf

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bedrijven die zijn genoemd in de categorieën 1 en 2 van de bij dit plan behorende Lijst van bedrijfstypen, met uitzondering van geluidszoneringplichtige en risicovolle inrichtingen;
- b. woningen, met dien verstande dat:
 1. woningen niet zijn toegestaan op de begane grond;
 2. de gebruiksoppervlakte van een woning, met uitzondering van meergeneratiewoningen, ten minste 50 m² bedraagt, of, indien de gebruiksoppervlakte van een bestaande woning minder bedraagt, de bestaande gebruiksoppervlakte;
 3. de gebruiksoppervlakte van een woning zich in ieder geval voor de helft boven peil bevindt, met uitzondering van woningen waarvan de bestaande gebruiksoppervlakte zich geheel beneden peil bevindt;
- c. woningen met een gebruiksoppervlakte van minimaal 24 m², uitsluitend in geval bestaande onzelfstandige kamerverhuur wordt omgezet naar zelfstandige woningen en het aantal zelfstandige woningen na woningvorming kleiner is dan het aantal onzelfstandige kamers;
- d. bestaande kamerverhuur;
- e. verkooppunt motorbrandstoffen zonder lpg, ter plaatse van de aanduiding 'verkooppunt motorbrandstoffen zonder lpg';
- f. additionele voorzieningen.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Algemene bouwregels

- a. Er zijn wat de bebouwing betreft uitsluitend gebouwen en bouwwerken, geen gebouw zijnde, toegestaan ten behoeve van de in lid 4.1 genoemde doeleinden.
- b. Het is verboden een bestaande woning te veranderen in en/of te vergroten tot twee of meer zelfstandige woningen.

4.4 Ontheffing van de bouwregels

4.4.1 Ontheffingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in:

- a. lid 4.1.b.2 en toestaan dat de gebruiksoppervlakte van een woning minimaal 40 m² bedraagt;
- b. lid 4.2.1.b, voor het splitsen ten behoeve van een meergeneratiewoning;
- c. lid 4.2.1.b, voor het anderszins splitsen van een woning, mits:
 1. de gebruiksoppervlakte woonfunctie van de bestaande woning groter is dan of gelijk is aan 140 m², en
 2. de gebruiksoppervlakte gemeten volgens NEN 2580 van elke zelfstandige woning die als gevolg van de splitsing ontstaat niet kleiner is dan 50 m²;
- d. lid 4.2.2 onder b voor het vergroten van de toegestane bouwhoogte met maximaal 4 meter.

4.5 Specifieke gebruiksregels

voorontwerp

Tot een gebruik in strijd met het bestemmingsplan, zoals bedoeld in lid 7.10, lid 1, van de Wet ruimtelijke ordening, wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van bedrijven, behorende tot een andere categorie dan die welke volgens lid 4.1 onder a zijn toegestaan;
- b. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van detailhandel;
- c. het gebruik van gebouwen voor kamerverhuur, voor zover niet toegestaan op grond van het bepaalde in lid 4.1.d;
- d. het gebruik van een woning voor bewoning anders dan door een huishouden;
- e. het gebruik van een bestaande woning als meer dan één zelfstandige woning, behalve als voor splitsing afwijking is verleend met toepassing van lid 4.4.1.b of lid 4.4.1.c.

4.6 Ontheffing van de gebruiksregels

- a. Burgemeester en wethouders kunnen, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie, ontheffing verlenen van het bepaalde in lid 4.5 onder a. juncto lid 4.1 onder a voor de vestiging van bedrijven die naar de aard en invloed op de omgeving gelijk te stellen zijn met bedrijven die zijn genoemd in de categorieën 1 en 2 van de bij dit plan behorende Lijst van bedrijfstypen, mits het geen geluidszoneringplichtige of risicovolle inrichtingen betreft.
- b. Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 4.5.d voor begeleid wonen. Het bepaalde in lid 4.4.2 is hierbij van overeenkomstige toepassing.

17.2 Artikel 5 Centrum

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'centrum' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. detailhandel, met dien verstande dat deze functie uitsluitend is toegestaan op de begane grond;
- b. zakelijke en maatschappelijke dienstverlening, met dien verstande dat deze functies uitsluitend zijn toegestaan op de begane grond;
- c. wonen, met dien verstande dat:
 1. woningen niet zijn toegestaan op de begane grond;
 2. de gebruiksoppervlakte van een woning, met uitzondering van meergeneratiewoningen, ten minste 50 m² bedraagt, of, indien de gebruiksoppervlakte van een bestaande woning minder bedraagt, de bestaande gebruiksoppervlakte;
 3. de gebruiksoppervlakte van een woning zich in ieder geval voor de helft boven peil bevindt, met uitzondering van woningen waarvan de bestaande gebruiksoppervlakte zich geheel beneden peil bevindt;
- d. woningen met een gebruiksoppervlakte van minimaal 24 m², uitsluitend in geval bestaande onzelfstandige kamerverhuur wordt omgezet naar zelfstandige woningen en het aantal zelfstandige woningen na woningvorming kleiner is dan het aantal onzelfstandige kamers;
- e. bestaande kamerverhuur;
- f. horeca - 1, horeca - 2 en horeca - 3, met dien verstande dat deze functie uitsluitend is toegestaan op de begane grond;
- g. additionele voorzieningen.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Algemene bouwregels

- a. Er zijn wat de bebouwing betreft uitsluitend gebouwen en bouwwerken, geen gebouw zijnde, toegestaan ten behoeve van de in lid 5.1 genoemde doeleinden.
- b. Het is verboden een bestaande woning te veranderen in en/of te vergroten tot twee

voorontwerp

of meer zelfstandige woningen.

5.4 Ontheffing van de bouwregels

5.4.1 Ontheffingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in:

- a. lid 5.1.c.2 en toestaan dat de gebruiksoppervlakte van een woning minimaal 40 m² bedraagt;
- b. lid 5.2.1.b, voor het splitsen ten behoeve van een meergeneratiewoning;
- c. lid 5.2.1.b, voor het anderszins splitsen van een woning, mits:
 1. de gebruiksoppervlakte woonfunctie van de bestaande woning groter is dan of gelijk is aan 140 m², en
 2. de gebruiksoppervlakte gemeten volgens NEN 2580 van elke zelfstandige woning die als gevolg van de splitsing ontstaat niet kleiner is dan 50 m²;
- d. lid 5.2.2 onder b ten behoeve van het vergroten van de maximaal toegestane bouwhoogte met 4 meter.

5.5 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, zoals bedoeld in lid 7.10, lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van de gronden en gebouwen ten behoeve van de uitoefening van een autoverkoopbedrijf gerekend;
- b. het gebruik van gebouwen voor kamerverhuur, voor zover niet toegestaan op grond van het bepaalde in lid 5.1.e;
- c. het gebruik van een woning voor bewoning anders dan door een huishouden;
- d. het gebruik van een bestaande woning als meer dan één zelfstandige woning, behalve als voor splitsing afwijking is verleend met toepassing van lid 5.4.1.b of lid 5.4.1.c.

5.6 Afwijken van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 5.5.c voor begeleid wonen. Het bepaalde in lid 5.4.2 is hierbij van overeenkomstige toepassing.

17.3 Artikel 7 Gemengd

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'gemengd' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen, met dien verstande dat:
 1. deze functie niet is woningen niet zijn toegestaan op de begane grond;
 2. de gebruiksoppervlakte van een woning, met uitzondering van meergeneratiewoningen, ten minste 50 m² bedraagt, of, indien de gebruiksoppervlakte van een bestaande woning minder bedraagt, de bestaande gebruiksoppervlakte;
 3. de gebruiksoppervlakte van een woning zich in ieder geval voor de helft boven peil bevindt, met uitzondering van woningen waarvan de bestaande gebruiksoppervlakte zich geheel beneden peil bevindt;
- b. woningen met een gebruiksoppervlakte van minimaal 24 m², uitsluitend in geval bestaande onzelfstandige kamerverhuur wordt omgezet naar zelfstandige woningen en het aantal zelfstandige woningen na woningvorming kleiner is dan het aantal onzelfstandige kamers;
- c. bestaande kamerverhuur;
- d. detailhandel, met dien verstande dat deze functie uitsluitend is toegestaan op de

voorontwerp

- begane grond;
- e. zakelijke en maatschappelijke dienstverlening, met dien verstande dat deze functies uitsluitend zijn toegestaan op de begane grond;
 - f. horeca - 1, horeca - 2 en horeca - 3, met dien verstande dat deze functie uitsluitend is toegestaan op de begane grond;
 - g. bedrijven als bedoeld in de categorieën 1 en 2 van de bij dit plan behorende Lijst van bedrijfstypen, met uitzondering van geluidszoneringplichtige en risicovolle inrichtingen, met dien verstande dat deze functie uitsluitend is toegestaan op de begane grond;
 - h. parkeervoorzieningen;
 - i. additionele voorzieningen.

7.2 Bouwregels

7.2.1 Algemene bouwregels

- a. Er zijn wat de bebouwing betreft uitsluitend gebouwen en bouwwerken, geen gebouw zijnde, toegestaan ten behoeve van de in lid 7.1 genoemde doeleinden.
- b. Het is verboden een bestaande woning te veranderen in en/of te vergroten tot twee of meer zelfstandige woningen.

7.4 Ontheffing van de bouwregels

7.4.1 Ontheffingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in:

- a. lid 7.1.a.2 en toestaan dat de gebruiksoppervlakte van een woning minimaal 40 m² bedraagt;
- b. lid 7.2.1.b, voor het splitsen ten behoeve van een meergeneratiewoning;
- c. lid 7.2.1.b, voor het anderszins splitsen van een woning, mits:
 - 1. de gebruiksoppervlakte woonfunctie van de bestaande woning groter is dan of gelijk is aan 140 m², en
 - 2. de gebruiksoppervlakte gemeten volgens NEN 2580 van elke zelfstandige woning die als gevolg van de splitsing ontstaat niet kleiner is dan 50 m²;
- d. lid 7.2.2 onder b ten behoeve van het vergroten van de toegestane bouwhoogte met maximaal 4 meter.

7.5 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik in strijd met dit artikel, zoals bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en artikel 7.2 van de Wet ruimtelijke ordening, wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van gebouwen voor kamerverhuur, voor zover niet toegestaan op grond van het bepaalde in lid 7.1.c;
- b. het gebruik van een woning voor bewoning anders dan door een huishouden;
- c. het gebruik van een bestaande woning als meer dan één zelfstandige woning, behalve als voor splitsing afwijking is verleend met toepassing van lid 7.4.1.b of lid 7.4.1.c.

7.6 Afwijken van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 7.5.b voor begeleid wonen. Het bepaalde in lid 7.4.2 is hierbij van overeenkomstige toepassing.

17.4 Artikel 16 Wonen -1

16.1 Bestemmingsomschrijving

voorontwerp

gemeente Groningen - bestemmingsplan Herziening Bestemmingsregels Wonen 2

De voor 'wonen-1' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen woningen, met dien verstande dat:
 1. de gebruiksoppervlakte van een woning, met uitzondering van meergeneratiewoningen, ten minste 50 m² bedraagt, of, indien de gebruiksoppervlakte van een bestaande woning minder bedraagt, de bestaande gebruiksoppervlakte;
 2. de gebruiksoppervlakte van een woning zich in ieder geval voor de helft boven peil bevindt, met uitzondering van woningen waarvan de bestaande gebruiksoppervlakte zich geheel beneden peil bevindt;
- b. woningen met een gebruiksoppervlakte van minimaal 24 m², uitsluitend in geval bestaande onzelfstandige kamerverhuur wordt omgezet naar zelfstandige woningen en het aantal zelfstandige woningen na woningvorming kleiner is dan het aantal onzelfstandige kamers;
- c. bijzondere vormen van huisvesting; zoals begeleid wonen en bestaande kamerverhuur;
- d. logies met ontbijt, met dien verstande dat deze functie uitsluitend mag worden uitgeoefend in het hoofdgebouw en ten dienste van deze functie maximaal twee (slaap)kamers voor toeristisch-recreatief nachtverblijf mogen worden gebruikt;
- e. maatschappelijke en zakelijke dienstverlening, ter plaatse van de aanduiding 'dienstverlening', met dien verstande dat deze functie uitsluitend is toegestaan op de begane grond;
- f. maatschappelijke dienstverlening, ter plaatse van de aanduiding 'maatschappelijk', met dien verstande dat deze functie uitsluitend is toegestaan op de begane grond;
- g. maatschappelijke dienstverlening, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk-1';
- h. garageboxen, ter plaatse van de aanduiding 'garage';
- i. carports op het voorerf, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding-1';
- j. bergingen op het voorerf, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding-2';
- k. carports én bergingen op het voorerf, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding-3' en 'specifieke bouwaanduiding-4';
- l. een parkeerdek, ter plaatse van de aanduiding 'parkeerdek';
- m. additionele voorzieningen, waaronder nutsvoorzieningen.

16.2 Bouwregels

16.2.1 Algemene bouwregels

- a. er zijn wat de bebouwing betreft uitsluitend gebouwen en bouwwerken, geen gebouw zijnde, toegestaan ten behoeve van de in lid 16.1 genoemde doeleinden;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'garage' mogen uitsluitend garageboxen worden gebouwd met een maximale bouwhoogte van 3 meter en een maximale oppervlakte van 20 m² per garagebox;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding-1' mag uitsluitend 1 carport per woning op het voorerf worden gebouwd met een maximale bouwhoogte van 3 meter en een maximale oppervlakte van 20 m² per carport;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding-2' mag uitsluitend 1 berging per woning op het voorerf worden gebouwd met een maximale bouwhoogte van 3 meter en een maximale oppervlakte van 10 m² per berging;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding-3' mag uitsluitend 1 carport én 1 berging per woning op het voorerf worden gebouwd met een maximale bouwhoogte van 3 meter en een maximale oppervlakte van 20 m² per carport en 10 m² per berging;
- f. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding-4' mag uitsluitend 1 carport én 1 berging per woning op het voorerf worden gebouwd met een maximale bouwhoogte van 3 meter en een maximale oppervlakte van 20 m² per carport en 20 m² per berging;

voorontwerp

- g. ter plaatse van de aanduiding 'parkeerdek' mogen uitsluitend bouwwerken ten behoeve van parkeervoorzieningen worden gebouwd met een maximale hoogte van 2 meter;
- h. nutsgebouwen mogen worden gebouwd tot een maximale oppervlakte van 30 m² en een maximale hoogte van 4 meter;
- i. Het is verboden een bestaande woning te veranderen in en/of te vergroten tot twee of meer zelfstandige woningen.

16.4 Ontheffing van de bouwregels

16.4.1 Ontheffingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van:

- a. lid 16.1.a.1 en toestaan dat de gebruiksoppervlakte van een woning minimaal 40 m² bedraagt;
- b. lid 16.2.1.i, voor het splitsen ten behoeve van een meergeneratiewoning;
- c. lid 16.2.1.i, voor het anderszins splitsen van een woning, mits:
 1. de gebruiksoppervlakte woonfunctie van de bestaande woning groter is dan of gelijk is aan 140 m², en
 2. de gebruiksoppervlakte gemeten volgens NEN 2580 van elke zelfstandige woning die als gevolg van de splitsing ontstaat niet kleiner is dan 50 m²;
- d. het bepaalde in lid 16.2.2 onder a voor het bouwen buiten het bouwvlak, uitsluitend voor zover het een uitbreiding van het hoofdgebouw op het achtererf betreft;
- e. het bepaalde in lid 16.2.2 onder b voor overschrijding van het toegestane bebouwingspercentage met maximaal het getal 10;
- f. het bepaalde in lid 16.2.2 onder c voor vergroting van de toegestane goot- en/of bouwhoogte met maximaal 4 meter;
- g. het bepaalde in lid 16.2.3 onder a.1 voor het vergroten van de toegestane bouwhoogte tot maximaal 4 meter;
- h. het bepaalde in lid 16.2.3 onder a.2 voor het vergroten van de de toegestane diepte, gemeten vanuit (het verlengde van) de achtergevel van het hoofdgebouw tot maximaal 5 meter;
- i. het bepaalde in lid 16.2.3 onder a.3 voor het bouwen tot op de erfsgrens;
- j. het bepaalde in lid 16.2.3 onder a en/of b voor het oprichten van aan- en uitbouwen en bijgebouwen op het zijerf, met dien verstande dat:
 1. de goothoogte van aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen maximaal 4 meter bedraagt;
 2. de goothoogte van vrijstaande bijgebouwen maximaal 3,50 meter bedraagt;
 3. een kap is toegestaan;
 4. de breedte maximaal 4 meter bedraagt;
 5. de afstand tot het voorerf minimaal 1 meter bedraagt;
 6. het zijerf voor maximaal 70% wordt bebouwd;
- k. het bepaalde in lid 16.2.3 onder a voor het oprichten van uitbouwen op het voorerf, met dien verstande dat:
 1. de bouwhoogte maximaal 4 meter bedraagt;
 2. de oppervlakte per woning maximaal 20 m² bedraagt;
 3. deze ontheffingsmogelijkheid uitsluitend kan worden toegepast bij grondgebonden woningen in de Wijert-zuid (het plangebied ten zuiden van de Van Ketwich Verschuurlaan);
- l. het bepaalde in lid 16.2.3 onder b.1 voor het vergroten van de toegestane bouwhoogte tot maximaal 4,50 meter, echter uitsluitend ten behoeve van een kap;
- m. het bepaalde in lid 16.2.3 onder b.2 voor het bouwen tot op de erfsgrens;
- n. het bepaalde in lid 16.2.3 onder c voor vergroting van de gezamenlijke oppervlakte van de bijgebouwen tot maximaal 70 m² uitsluitend ten behoeve van de uitoefening van een aan huis verbonden beroep of een kleinschalige bedrijfsmatige activiteit in een bijgebouw, met dien verstande dat het achter- en zijerf voor maximaal 50% respectievelijk 70% worden bebouwd.

voorontwerp

16.5 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, zoals bedoeld in lid 7.10, lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van vrijstaande bijgebouwen voor bewoning;
- b. het gebruik van aangebouwde bijgebouwen voor zelfstandige bewoning;
- c. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van standplaatsen;
- d. het gebruik van bijgebouwen ten behoeve van een aan huis verbonden beroep;
- e. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van bedrijfsmatige activiteiten, voor zover dit niet uitdrukkelijk op grond van lid 16.1 is toegestaan;
- f. het gebruik van gebouwen voor kamerverhuur, voor zover niet toegestaan op grond van het bepaalde in lid 16.1.c;
- g. het gebruik van een woning voor bewoning anders dan door een huishouden;
- h. het gebruik van een bestaande woning als meer dan één zelfstandige woning, behalve als voor splitsing afwijking is verleend met toepassing van lid 16.4.1.b of lid 16.4.1.c.

16.6 Ontheffing van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van:

- a. het bepaalde in lid 16.5 onder e voor het gebruik van bijgebouwen ten behoeve van een aan huis verbonden beroep tot een maximum van 70m². Het gestelde in lid 16.4.2 onder b, c, e en f is hierbij van overeenkomstige toepassing;
- b. het bepaalde in lid 16.5 onder e voor het gebruik van hoofd- en bijgebouwen ten behoeve van een kleinschalige bedrijfsmatige activiteit tot een maximum van 70 m² en voor zover voorkomend op de bij dit plan behorende Lijst van bedrijfstypen wonen-werken. Het gestelde in lid 16.4.2 onder b, c, e en f is hierbij van overeenkomstige toepassing;
- c. lid 16.5.g voor begeleid wonen. Het bepaalde in lid 16.4.2 is hierbij van overeenkomstige toepassing.

17.5 Artikel 17 Wonen-2

17.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'wonen 2' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen woningen, met dien verstande dat:
 1. de gebruiksoppervlakte van een woning, met uitzondering van meergeneratiewoningen, ten minste 50 m² bedraagt, of, indien de gebruiksoppervlakte van een bestaande woning minder bedraagt, de bestaande gebruiksoppervlakte;
 2. de gebruiksoppervlakte van een woning zich in ieder geval voor de helft boven peil bevindt, met uitzondering van woningen waarvan de bestaande gebruiksoppervlakte zich geheel beneden peil bevindt;
- b. woningen met een gebruiksoppervlakte van minimaal 24 m², uitsluitend in geval bestaande onzelfstandige kamerverhuur wordt omgezet naar zelfstandige woningen en het aantal zelfstandige woningen na woningvorming kleiner is dan het aantal onzelfstandige kamers;
- c. bijzondere vormen van huisvesting; zoals begeleid wonen en bestaande kamerverhuur;
- d. logies met ontbijt, met dien verstande dat deze functie uitsluitend mag worden uitgeoefend in het hoofdgebouw en ten dienste van deze functie niet meer dan twee (slaap)kamers voor toeristisch-recreatief nachtverblijf mogen worden gebruikt;
- e. maatschappelijke dienstverlening, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk-1';
- f. additionele voorzieningen.

voorontwerp

gemeente Groningen - bestemmingsplan Herziening Bestemmingsregels Wonen 2

17.2 Bouwregels

17.2.1 Algemene bouwregels

- a. Er zijn wat de bebouwing betreft uitsluitend gebouwen en bouwwerken, geen gebouw zijnde, toegestaan ten behoeve van de in lid 17.1 genoemde doeleinden.
- b. Het is verboden een bestaande woning te veranderen in en/of te vergroten tot twee of meer zelfstandige woningen.

17.4 Ontheffing van de bouwregels

17.4.1 Ontheffingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van:

- a. lid 17.1.a.1 en toestaan dat de gebruiksoppervlakte van een woning minimaal 40 m² bedraagt;
- b. lid 17.2.1.b, voor het splitsen ten behoeve van een meergeneratiewoning;
- c. lid 17.2.1.b, voor het anderszins splitsen van een woning, mits:
 1. de gebruiksoppervlakte woonfunctie van de bestaande woning groter is dan of gelijk is aan 140 m², en
 2. de gebruiksoppervlakte gemeten volgens NEN 2580 van elke zelfstandige woning die als gevolg van de splitsing ontstaat niet kleiner is dan 50 m²;
- d. het bepaalde in lid 17.2.2 onder c voor vergroting van de maximale goothoogte met ten hoogste 4 meter;
- e. het bepaalde in lid 17.2.2 onder e voor het verkleinen van de afstand van vrijstaande hoofdgebouwen tot één van de twee zijdelingse perceelsgrenzen tot minimaal 3 meter met dien verstande dat de afstand tot de andere zijdelingse perceelsgrens met een even grote afstand in meters wordt vergroot;
- f. het bepaalde in lid 17.2.2 onder f voor het verkleinen van de afstand van twee aaneengebouwde hoofdgebouwen tot de zijdelingse perceelsgrens tot minimaal 3 meter;
- g. het bepaalde in lid 17.2.3 onder a en/of b voor het oprichten van aan- en uitbouwen en bijgebouwen op het zijerf met dien verstande dat:
 1. de afstand tot het voorerf minimaal 1 meter bedraagt;
 2. de totale oppervlakte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen op het zij- en achtererf maximaal 100 m² bedraagt;
 3. het zijerf voor maximaal 70% wordt bebouwd;
- h. het bepaalde in lid 17.2.3 onder a voor het oprichten van uitbouwen op het voorerf, met dien verstande dat:
 1. de bouwhoogte maximaal 4 meter bedraagt;
 2. de oppervlakte per woning maximaal 20 m² bedraagt;
 3. deze ontheffingsmogelijkheid uitsluitend kan worden toegepast bij grondgebonden woningen in de Wijert-zuid (het plangebied ten zuiden van de Van Ketwich Verschuurlaan);
- i. het bepaalde in lid 17.2.3 onder a3 en b2 voor het bouwen tot op de perceelsgrens;
- j. het bepaalde in lid 17.2.3 onder c voor vergroting van de gezamenlijke oppervlakte van de bijgebouwen tot ten hoogste 100 m² uitsluitend ten behoeve van de uitoefening van een aan huis verbonden beroep of een kleinschalige bedrijfsmatige activiteit in een bijgebouw, met dien verstande dat het achter- en zijerf voor maximaal 50% respectievelijk 70% worden bebouwd.

17.5 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, zoals bedoeld in lid 7.10, lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van vrijstaande bijgebouwen voor bewoning;

voorontwerp

- b. het gebruik van aangebouwde bijgebouwen voor zelfstandige bewoning;
- c. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van standplaatsen;
- d. het gebruik van bijgebouwen ten behoeve van een aan huis verbonden beroep;
- e. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van bedrijfsmatige activiteiten, voor zover dit niet uitdrukkelijk op grond van lid 17.1 is toegestaan;
- f. het gebruik van gebouwen voor kamerverhuur, voor zover niet toegestaan op grond van het bepaalde in lid 17.1.c;
- g. het gebruik van een woning voor bewoning anders dan door een huishouden;
- h. het gebruik van een bestaande woning als meer dan één zelfstandige woning, behalve als voor splitsing afwijking is verleend met toepassing van lid 17.4.1.b of lid 17.4.1.c.

17.6 Ontheffing van de gebruiksvoorschriften

Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van:

- a. het bepaalde in lid 17.5 onder e voor het gebruik van bijgebouwen ten behoeve van een aan huis verbonden beroep tot een maximum van 70m². Het gestelde in lid 17.4.2 is hierbij van overeenkomstige toepassing;
- b. het bepaalde in lid 17.5 onder e voor het gebruik van hoofd- en bijgebouwen ten behoeve van een kleinschalige bedrijfsmatige activiteit tot een maximum van 70 m² en voor zover voorkomend op de bij dit plan behorende Lijst van bedrijfstypen wonen-werken. Het gestelde in lid 17.4.2 is hierbij van overeenkomstige toepassing;
- c. lid 17.5.g voor begeleid wonen. Het bepaalde in lid 17.4.2 is hierbij van overeenkomstige toepassing.

Artikel 18 Bestemmingsplan Friesestraatweg - Hoogeweg

De regels van het bestemmingsplan Friesestraatweg - Hoogeweg worden als volgt gewijzigd.

18.1 Artikel 5 Wonen

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen; woningen, met dien verstande dat:
 1. de gebruiksoppervlakte van een woning, met uitzondering van meergeneratiewoningen, ten minste 50 m² bedraagt, met uitzondering van de woningen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 1' en meergeneratiewoningen of, indien de gebruiksoppervlakte van een bestaande woning minder bedraagt, de bestaande gebruiksoppervlakte;
 2. de gebruiksoppervlakte van een woning zich in ieder geval voor de helft boven peil bevindt, met uitzondering van woningen waarvan de bestaande gebruiksoppervlakte zich geheel beneden peil bevindt;
- b. woningen met een gebruiksoppervlakte van minimaal 24 m², uitsluitend in geval bestaande onzelfstandige kamerverhuur wordt omgezet naar zelfstandige woningen en het aantal zelfstandige woningen na woningvorming kleiner is dan het aantal onzelfstandige kamers;
- c. bijzondere vormen van huisvesting; zoals bestaande kamerverhuur;
- d. zakelijke en maatschappelijke dienstverlening, ter plaatse van de aanduiding 'dienstverlening';
- e. maatschappelijke dienstverlening in de vorm van universitair en hoger beroepsonderwijs;
- f. parkeerplaatsen uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein';
- g. additionele voorzieningen.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Algemene bouwregels

- a. Er zijn wat de bebouwing betreft uitsluitend gebouwen en bouwwerken, geen gebouw zijnde, toegestaan ten behoeve van de in lid artikel 5 lid 1 genoemde doeleinden.
- b. Het is verboden een bestaande woning te veranderen in en/of te vergroten tot twee of meer zelfstandige woningen.

5.4 Afwijken van de bouwregels

5.4.1 Afwijkingsbevoegdheid

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

- a. lid 5.1.a.3 en toestaan dat de gebruiksoppervlakte van een woning minimaal 40 m² bedraagt;
- b. lid 5.2.1.b voor het splitsen ten behoeve van een meergeneratiewoning;
- c. lid 5.2.1.b, voor het anderszins splitsen van een woning, mits:
 1. de gebruiksoppervlakte woonfunctie van de bestaande woning groter is dan of gelijk is aan 140 m², en
 2. de gebruiksoppervlakte gemeten volgens NEN 2580 van elke zelfstandige woning die als gevolg van de splitsing ontstaat niet kleiner is dan 50 m²;
- d. artikel 5 lid 2.2 sub b voor overschrijding van het toegestane bebouwingspercentage met maximaal het getal 10;
- e. artikel 5 lid 2.2 sub c voor vergroting van de toegestane bouwhoogte met maximaal 4 meter.

voorontwerp

5.5 Specifieke gebruiksregels

- a. Tot een gebruik in strijd met een bestemmingsplan, zoals bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en artikel 7.2 van de Wet ruimtelijke ordening, wordt in ieder geval gerekend:
 1. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van bedrijfsmatige activiteiten, voor zover dit niet uitdrukkelijk op grond van lid artikel 5 lid 1 is toegestaan;
 2. het gebruik van gebouwen voor kamerverhuur, voor zover niet toegestaan op grond van het bepaalde in lid 5.1.c;
 3. het gebruik van een woning voor bewoning anders dan door een huishouden;
 4. het gebruik van een bestaande woning als meer dan één zelfstandige woning, behalve als voor splitsing afwijking is verleend met toepassing van lid 5.4.1.b of lid 5.4.1.c.
- b. Geluidgevoelige bebouwing mag pas in gebruik worden genomen ten behoeve van het wonen (alsmede kamerverhuur) als de geluidbelasting op de gevel vanwege het wegverkeer niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde, of een verkregen hogere grenswaarde, met dien verstande dat:
 1. de toegepaste maatregelen in stand worden gehouden, tenzij uit akoestisch onderzoek is gebleken dat de geluidbelasting op de gevel voldoet aan de voorkeursgrenswaarde dan wel de verkregen hogere grenswaarde;
- c. Ter plaatse van de aanduiding 'dienstverlening' mag, naast het gestelde in artikel 8 sub a, ten hoogste 750 m² gezamenlijk vloeroppervlak ten behoeve van zakelijke en maatschappelijke dienstverlening worden gebruikt.

5.6 Afwijken van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 5.5.a.3 voor begeleid wonen. Het bepaalde in lid 5.4.2 is hierbij van overeenkomstige toepassing.

Artikel 19 Bestemmingsplan Friesestraatweg 209

De regels van het bestemmingsplan Friesestraatweg 209 worden als volgt gewijzigd.

19.1 Artikel 5 Woongebied

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Woongebied' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. woningen, met bijbehorende tuinen en erven, met dien verstande dat:
 1. de gebruiksoppervlakte van een woning, met uitzondering van meergeneratiewoningen, ten minste 50 m² bedraagt, of, indien de gebruiksoppervlakte van een bestaande woning minder bedraagt, de bestaande gebruiksoppervlakte;
 2. de gebruiksoppervlakte van een woning zich in ieder geval voor de helft boven peil bevindt, met uitzondering van woningen waarvan de bestaande gebruiksoppervlakte zich geheel beneden peil bevindt;
 3. maximaal 24 kleinere woningen met een gebruiksoppervlakte van minimaal 24 m² zijn toegestaan;
- b. bestaande kamerverhuur;
- c. wegen, fiets- en voetpaden;
- d. groenvoorzieningen;
- e. speelvoorzieningen;
- f. nutsvoorzieningen;
- g. (ondergrondse) parkeervoorzieningen;
- h. additionele voorzieningen.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Algemene bouwregels

- a. Er zijn wat de bebouwing betreft uitsluitend gebouwen in de vorm van hoofdgebouwen, bijbehorende bouwwerken en bouwwerken, geen gebouw zijnde, toegestaan ten behoeve van de in lid 5.1 genoemde doeleinden.
- b. Het is verboden een bestaande woning te veranderen in en/of te vergroten tot twee of meer zelfstandige woningen.

5.4 Afwijken van de bouwregels

5.4.1 Afwijkingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

- a. lid 5.1.a.1 en toestaan dat de gebruiksoppervlakte van een woning minimaal 40 m² bedraagt;
- b. lid 5.2.1.b, voor het splitsen ten behoeve van een meergeneratiewoning;
- c. lid 5.2.1.b, voor het anderszins splitsen van een woning, mits:
 1. de gebruiksoppervlakte woonfunctie van de bestaande woning groter is dan of gelijk is aan 140 m², en
 2. de gebruiksoppervlakte gemeten volgens NEN 2580 van elke zelfstandige woning die als gevolg van de splitsing ontstaat niet kleiner is dan 50 m²;
- d. lid 5.2.2 voor vergroting van de maatvoeringen met 10%;
- e. lid 5.2.2 onder d ten behoeve van het toestaan van een extra bouwlaag van maximaal 3,5 meter;
- f. lid 5.2.2 onder e en toestaan dat woningen worden voorzien van een kap.

5.5 Specifieke gebruiksregels

5.5.2 Strijdig gebruik

Tot een gebruik in strijd met dit bestemmingsplan, zoals bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en artikel 7.2 van de Wet ruimtelijke ordening, wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van vrijstaande bijbehorende bouwwerken voor bewoning;
- b. het gebruik van aangebouwde bijbehorende bouwwerken voor zelfstandige bewoning;
- c. het gebruik van vrijstaande bijbehorende bouwwerken ten behoeve van een aan huis verbonden beroep;
- d. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van bedrijfsmatige activiteiten, zover dit niet uitdrukkelijk op grond van lid 5.1 is toegestaan;
- e. het gebruik van gebouwen voor kamerverhuur, voor zover niet toegestaan op grond van het bepaalde in lid 5.1.b;
- f. het gebruik van een woning voor bewoning anders dan door een huishouden;
- g. het gebruik van een bestaande woning als meer dan één zelfstandige woning, behalve als voor splitsing afwijking is verleend met toepassing van lid 5.4.1.b of lid 5.4.1.c.

5.6 Afwijken van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

- a. lid 5.5.2 onder c voor het gebruik van vrijstaande bijbehorende bouwwerken ten behoeve van een aan huis verbonden beroep tot een maximum van 70 m². Het gestelde in lid 5.4.2 onder b, c, e en f is hierbij van overeenkomstige toepassing;
- b. lid 5.5.2 onder d voor het gebruik van hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken ten behoeve van een kleinschalige bedrijfsmatige activiteit tot een maximum van 70 m² en voor zover voorkomend op de bij dit plan behorende Staat van Bedrijfsactiviteiten wonen-werken. Het gestelde in artikel 5.4.2 onder b, c, e en f is hierbij van overeenkomstige toepassing.
- c. lid 5.5.2.f voor begeleid wonen. Het bepaalde in lid 5.4.2 is hierbij van overeenkomstige toepassing.

Artikel 20 Bestemmingsplan Grote Markt - Oostwand

De regels van het bestemmingsplan Grote Markt - Oostwand worden als volgt gewijzigd.

20.1 Artikel 4 Centrum

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Centrum' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. detailhandel;
- b. horecabedrijven;
- c. dienstverlening met een publieksgericht karakter, zoals een bank met een baliefunctie of reisbureau;
- d. cultuur en ontspanning;
- e. een studentensociëteit, met dien verstande dat deze functie uitsluitend is toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk - studentensociëteit';
- f. maatschappelijke dienstverlening, met dien verstande dat deze functie niet is toegestaan op de begane grond;
- g. kantoren, met dien verstande dat deze functie niet is toegestaan op de begane grond;
- h. wonen, met inbegrip van bijzondere vormen van huisvesting, zoals begeleid wonen en kamerverhuur; woningen, met dien verstande dat:
 1. woningen niet zijn toegestaan op de begane grond;
 2. de gebruiksoppervlakte van een woning, met uitzondering van een meergeneratiewoning, ten minste 50 m² dient te bedragen, of, indien de gebruiksoppervlakte van een bestaande woning minder bedraagt, de bestaande gebruiksoppervlakte;
 3. de gebruiksoppervlakte van een woning zich in ieder geval voor de helft boven peil bevindt, met uitzondering van woningen waarvan de bestaande gebruiksoppervlakte zich geheel beneden peil bevindt;
- i. woningen met een gebruiksoppervlakte van minimaal 24 m², uitsluitend in geval bestaande onzelfstandige kamerverhuur wordt omgezet naar zelfstandige woningen en het aantal zelfstandige woningen na woningvorming kleiner is dan het aantal onzelfstandige kamers;
- j. bestaande kamerverhuur;
- k. logies met ontbijt, met dien verstande dat deze functie uitsluitend is toegestaan in de woning en ten behoeve hiervan niet meer dan twee (slaap)kamers voor toeristisch-recreatief nachtverblijf mogen worden gebruikt;
- l. fiets- en voetpaden, verblijfsgebied, toegangs- en ontsluitingswegen en openbaar vervoersvoorzieningen;
- m. additionele voorzieningen, waaronder fietsstallingsvoorzieningen.

4.2. Bouwregels

4.2.1. Algemene bouwregels

- a. Er zijn wat de bebouwing betreft uitsluitend gebouwen en bouwwerken, geen gebouw zijnde, toegestaan ten behoeve van de in lid 4.1 genoemde doeleinden.
- b. Het is verboden een bestaande woning te veranderen in en/of te vergroten tot twee of meer zelfstandige woningen.

4.4 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

voorontwerp

- a. lid 4.1, onder d, en sublid 4.2.1 ten behoeve van een automaten-/ amusementsshal met dien verstande dat
 - het aantal automaten-/ amusementsshallen niet meer mag bedragen dan 1;
 - zij deze bevoegdheid uitsluitend mogen uitoefenen ten behoeve van de verplaatsing van een in de binnenstad reeds bestaande automaten-/ amusementsshal;
 - een automaten-/amusementshal niet is toegestaan op de begane grond;
- b. lid 4.1, onder f, en sublid 4.2.1 ten behoeve van de uitoefening van de aldaar bedoelde functie op de begane grond;
- c. sublid 4.2.2, onder b, ten aanzien van het ononderbroken bouwen in de bouwgrens;
- d. sublid 4.2.2, onder e, ten aanzien van het terugleggen van de extra bouwlaag;
- e. sublid 4.2.2, onder f, voor een verlaging van de hoogte van de eerste bouwlaag
- f. sublid 4.2.2, onder h, met dien verstande dat de korrelgrootte niet meer dan het dubbele en niet minder dan de helft van deze maat mag bedragen;
- g. sublid 4.2.3, onder b, ten behoeve van een overschrijding van de maximaal toegestane bouwhoogte met ten hoogste 3 meter.
- h. lid 4.1.h.2 en toestaan dat de gebruiksoppervlakte van een woning minimaal 40 m² bedraagt;
- i. lid 4.2.1.b voor het splitsen ten behoeve van een meergeneratiewoning;
- j. lid 4.2.1.b voor het anderszins splitsen van woningen, mits:
 1. de gebruiksoppervlakte woonfunctie van de bestaande woning groter is dan of gelijk is aan 140 m², en
 2. de gebruiksoppervlakte volgens NEN 2580 van elke zelfstandige woning die als gevolg van de splitsing ontstaat niet kleiner is dan 50 m²

4.5 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik in strijd met een bestemmingsplan, zoals bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en artikel 7.2 van de Wet ruimtelijke ordening, wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van gebouwen voor kamerverhuur, voor zover niet toegestaan op grond van het bepaalde in lid 4.1.j;
- b. het gebruik van een woning voor bewoning anders dan door een huishouden;
- c. het gebruik van een bestaande woning als meer dan één zelfstandige woning, onverminderd het bepaalde in lid 4.4.j.

4.6 Afwijken van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

- a. lid 4.1, onder d, en artikel 9, onderdeel b, ten behoeve van een automaten-/ amusementsshal met dien verstande dat
 - het aantal automaten-/ amusementsshallen niet meer mag bedragen dan 1;
 - zij deze bevoegdheid uitsluitend mogen uitoefenen ten behoeve van de verplaatsing van een in de binnenstad reeds bestaande automaten-/ amusementsshal;
 - een automaten-/amusementshal niet is toegestaan op de begane grond;
- b. lid 4.1, onder f, ten behoeve van de uitoefening van de aldaar bedoelde functie op de begane grond.
- c. het bepaalde in lid 4.5 onder b voor begeleid wonen.

4.7 Voorwaarden voor afwijken

Afwijken van de regels met toepassing van de leden 4.4 en 4.5 is slechts mogelijk, indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

voorontwerp

- a. de woonsituatie;
- b. het straat- en bebouwingsbeeld;
- c. de verkeersveiligheid;
- d. de sociale veiligheid;
- e. de milieusituatie;
- f. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Artikel 21 Bestemmingsplan Halfweg

De regels van het bestemmingsplan Halfweg worden als volgt gewijzigd.

21.1 Artikel 7 Wonen

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen; woningen, met dien verstande dat:
 1. de gebruiksoppervlakte van een woning, met uitzondering van een meergeneratiewoning, ten minste 50 m² dient te bedragen, of, indien de gebruiksoppervlakte van een bestaande woning minder bedraagt, de bestaande gebruiksoppervlakte
 2. de gebruiksoppervlakte van een woning zich in ieder geval voor de helft boven peil bevindt, met uitzondering van woningen waarvan de bestaande gebruiksoppervlakte zich geheel beneden peil bevindt;
- b. waaronder bijzondere vormen van huisvesting, zoals begeleid wonen en kamerverhuur; woningen met een gebruiksoppervlakte van minimaal 24 m², uitsluitend in geval bestaande onzelfstandige kamerverhuur wordt omgezet naar zelfstandige woningen en het aantal zelfstandige woningen na woningvorming kleiner is dan het aantal onzelfstandige kamers;
- c. bestaande kamerverhuur;
- d. logies met ontbijt, met dien verstande dat deze functie uitsluitend mag worden uitgeoefend in het hoofdgebouw en ten dienste van deze functie maximaal twee (slaap)kamers voor toeristisch-recreatief nachtverblijf mogen worden gebruikt;
- e. additionele voorzieningen.

7.2 Bouwregels

7.2.1 Algemene bouwregels

- a. Er zijn wat de bebouwing betreft uitsluitend hoofdgebouwen, bestaande bijbehorende bouwwerken en bouwwerken, geen gebouw zijnde, toegestaan ten behoeve van de in lid 7.1 genoemde doeleinden.
- b. Het is verboden een bestaande woning te veranderen in en/of te vergroten tot twee of meer zelfstandige woningen.

7.4 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

- a. lid 7.1.a.1 en toestaan dat de gebruiksoppervlakte van een woning minimaal 40 m² bedraagt;
- b. lid 7.2.1.b voor het splitsen ten behoeve van een meergeneratiewoning;
- c. lid 7.2.1.b voor het anderszins splitsen van woningen, mits:
 1. de gebruiksoppervlakte woonfunctie van de bestaande woning groter is dan of gelijk is aan 140 m², en
 2. de gebruiksoppervlakte volgens NEN 2580 van elke zelfstandige woning die als gevolg van de splitsing ontstaat niet kleiner is dan 50 m².

7.5 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik in strijd met een bestemmingsplan, zoals bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en artikel 7.2 van de Wet ruimtelijke ordening, wordt in ieder geval gerekend:

voorontwerp

- a. het gebruik van vrijstaande bijbehorende bouwwerken voor bewoning;
- b. het gebruik van aangebouwde bijbehorende bouwwerken voor zelfstandige bewoning;
- c. het gebruik van vrijstaande bijbehorende bouwwerken ten behoeve van een aan huis verbonden beroep;
- d. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van bedrijfsmatige activiteiten, voor zover dit niet uitdrukkelijk op grond van lid 7.1 is toegestaan.
- e. het gebruik van gebouwen voor kamerverhuur, voor zover niet toegestaan op grond van het bepaalde in lid 7.1.c;
- f. het gebruik van een woning voor bewoning anders dan door een huishouden;
- g. het gebruik van een bestaande woning als meer dan één zelfstandige woning, behalve als voor splitsing afwijking is verleend met toepassing van lid 7.4.b of lid 7.4.c.

7.6 Afwijken van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

- a. lid 7.4 onder c voor het gebruik van vrijstaande bijbehorende bouwwerken ten behoeve van een aan huis verbonden beroep tot een maximum van 70 m². Het gestelde in lid 7.3 onder b, c, e en f is hierbij van overeenkomstige toepassing;
- b. lid 7.4 onder d voor het gebruik van hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken ten behoeve van een kleinschalige bedrijfsmatige activiteit tot een maximum van 70 m² en voor zover voorkomend op de bij dit plan behorende Staat van bedrijfsactiviteiten wonen-werken. Het gestelde in lid 7.3 onder b, c, e en f is hierbij van overeenkomstige toepassing.
- c. het bepaalde in lid 7.5 onder f voor begeleid wonen. Het gestelde in lid 7.3 is hierbij van overeenkomstige toepassing.

Artikel 22 Bestemmingsplan Helpermaar 2014

De regels van het bestemmingsplan Helpermaar worden als volgt gewijzigd.

22.1 Artikel 7 Wonen-1

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. ~~wonen~~; woningen, met dien verstande dat:
 1. de gebruiksoppervlakte van een woning, met uitzondering van een meergeneratiewoning, ten minste 50 m² dient te bedragen, of, indien de gebruiksoppervlakte van een bestaande woning minder bedraagt, de bestaande gebruiksoppervlakte
 2. de gebruiksoppervlakte van een woning zich in ieder geval voor de helft boven peil bevindt, met uitzondering van woningen waarvan de bestaande gebruiksoppervlakte zich geheel beneden peil bevindt;
- b. bijzondere vormen van huisvesting, zoals begeleid wonen en kamerverhuur; woningen met een gebruiksoppervlakte van minimaal 24 m², uitsluitend in geval bestaande onzelfstandige kamerverhuur wordt omgezet naar zelfstandige woningen en het aantal zelfstandige woningen na woningvorming kleiner is dan het aantal onzelfstandige kamers;
- c. bestaande kamerverhuur;
- d. logies met ontbijt, met dien verstande dat deze functie uitsluitend mag worden uitgeoefend in het hoofgebouw en ten dienste van deze functie maximaal twee (slaap)kamers voor toeristisch-recreatief nachtverblijf mogen worden gebruikt;
- e. additionele voorzieningen, waaronder verkeer en parkeren.

7.2 Bouwregels

7.2.1 Algemene bouwregels

- a. Er zijn wat de bebouwing betreft uitsluitend gebouwen en bouwwerken, geen gebouw zijnde, toegestaan ten behoeve van de in lid 7.1 genoemde doeleinden.
- b. Het is verboden een bestaande woning te veranderen in en/of te vergroten tot twee of meer zelfstandige woningen.

7.4 Afwijken van de bouwregels

7.4.1 Afwijkingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

- a. lid 7.1.a.1 en toestaan dat de gebruiksoppervlakte van een woning minimaal 40 m² bedraagt;
- b. lid 7.2.1.b voor het splitsen ten behoeve van een meergeneratiewoning;
- c. lid 7.2.1.b voor het anderszins splitsen van woningen, mits:
 1. de gebruiksoppervlakte woonfunctie van de bestaande woning groter is dan of gelijk is aan 140 m², en
 2. de gebruiksoppervlakte volgens NEN 2580 van elke zelfstandige woning die als gevolg van de splitsing ontstaat niet kleiner is dan 50 m²
- d. lid 7.2.2 onder b voor vergroting van de toegestane goot- en/of bouwhoogte met maximaal 4 meter;
- e. lid 7.2.3 onder a.1 en a.2 voor het vergroten van de toegestane bouwhoogte van een aangebouwd bijbehorend bouwwerk, echter uitsluitend ten behoeve van een kap en met dien verstande dat de goothoogte maximaal 4 meter mag bedragen;
- f. lid 7.2.3 onder a.3 voor het vergroten van de toegestane diepte van een

voorontwerp

aangebouwd bijbehorend bouwwerk, gemeten vanuit (het verlengde van) de achtergevel van de hoofdmassa van de bebouwing tot maximaal 5 meter;

- g. lid 7.2.3 onder a voor het oprichten van een aangebouwd bijbehorend bouwwerk aan de zijgevel van de hoofdmassa van de bebouwing, met dien verstande dat:
 1. de maximale goothoogte 4 meter bedraagt;
 2. de maximale bouwhoogte niet hoger is dan 0,3 meter boven de bovenkant van de scheidingsconstructie met de tweede bouwlaag van het hoofdgebouw;
 3. de maximale breedte, gemeten vanuit (het verlengde van) de zijgevel van de hoofdmassa van de bebouwing, 4 meter bedraagt;
 4. in afwijking van het bepaalde onder 2 een kap is toegestaan;
- h. lid 7.2.3 onder b voor het vergroten van de toegestane bouwhoogte van een vrijstaand bijbehorend bouwwerk tot maximaal 4,50 meter, echter uitsluitend ten behoeve van een kap;
- i. lid 7.2.3 onder b voor het oprichten van een vrijstaand bijbehorend bouwwerk op het voorerfgebied, met dien verstande dat:
 1. het vrijstaand bijbehorend bouwwerk achter (het verlengde van) de voorgevel moet zijn gesitueerd;
 2. de goothoogte maximaal 3 meter bedraagt;
 3. de bouwhoogte maximaal 4,50 meter bedraagt, echter uitsluitend ten behoeve van een kap;
 4. door het hier bedoelde bouwen mag de totale oppervlakte van bijbehorende bouwwerken inclusief bouwwerken, geen gebouw zijnde, op het gehele perceel maximaal 70m² bedragen waarbij het deel van het voorerfgebied dat is gelegen achter (het verlengde van) de voorgevel voor maximaal 60% mag zijn bebouwd;
 5. voor vrijstaande woningen geldt dat door het hier bedoelde bouwen de totale oppervlakte van bijbehorende bouwwerken inclusief bouwwerken, geen gebouw zijnde, op het gehele perceel maximaal 100m² mag bedragen waarbij het deel van het voorerfgebied dat is gelegen achter (het verlengde van) de voorgevel voor maximaal 60% mag zijn bebouwd;
- j. lid 7.2.3 onder c en lid 7.2.4 onder d voor vergroting van de totale oppervlakte van de bijbehorende bouwwerken inclusief bouwwerken, geen gebouw zijnde, in achtererfgebied tot maximaal 70 m² waarbij achtererfgebied voor maximaal 60% mag worden bebouwd;
- k. lid 7.2.3 onder c en 7.2.4 onder d voor vergroting van de totale oppervlakte van bijbehorende bouwwerken inclusief bouwwerken, geen gebouw zijnde, in achtererfgebied van vrijstaande woningen tot maximaal 100 m² waarbij achtererfgebied voor maximaal 60% mag worden bebouwd.

7.5 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik in strijd met een bestemmingsplan, zoals bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en artikel 7.2 van de Wet ruimtelijke ordening, wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van vrijstaande bijbehorende bouwwerken voor bewoning;
- b. het gebruik van aangebouwde bijbehorende bouwwerken voor zelfstandige bewoning;
- c. het gebruik van vrijstaande bijbehorende bouwwerken ten behoeve van een aan huis verbonden beroep;
- d. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van bedrijfsmatige activiteiten, voor zover dit niet uitdrukkelijk op grond van lid 7.1 is toegestaan;
- e. het gebruik van gebouwen voor kamerverhuur, voor zover niet toegestaan op grond van het bepaalde in lid 7.1.c;
- f. het gebruik van een woning voor bewoning anders dan door een huishouden;
- g. het gebruik van een bestaande woning als meer dan één zelfstandige woning, behalve als voor splitsing afwijking is verleend met toepassing van lid 7.4.1.b of lid 7.4.1.c.

7.6 Afwijken van de gebruiksregels

voorontwerp

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

- a. lid 7.5 onder c voor het gebruik van vrijstaande bijbehorende bouwwerken ten behoeve van een aan huis verbonden beroep tot een maximum van 70 m². Het gestelde in lid 7.4.2 onder b, c, e en f is hierbij van overeenkomstige toepassing;
- b. lid 7.5 onder d voor het gebruik van hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken ten behoeve van een kleinschalige bedrijfsmatige activiteit tot een maximum van 70 m² en voor zover voorkomend op de bij dit plan behorende Staat van bedrijfsactiviteiten wonen-werken. Het gestelde in lid 7.4.2 onder b, c, e en f is hierbij van overeenkomstige toepassing.
- c. het bepaalde in lid 7.5 onder f voor begeleid wonen. Het gestelde in lid 7.4.2 is hierbij van overeenkomstige toepassing.

22.2 Artikel 8 Wonen-2

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen; woningen, met dien verstande dat:
 1. de gebruiksoppervlakte van een woning, met uitzondering van een meergeneratiewoning, ten minste 50 m² dient te bedragen, of, indien de gebruiksoppervlakte van een bestaande woning minder bedraagt, de bestaande gebruiksoppervlakte
 2. de gebruiksoppervlakte van een woning zich in ieder geval voor de helft boven peil bevindt, met uitzondering van woningen waarvan de bestaande gebruiksoppervlakte zich geheel beneden peil bevindt;
- b. bijzondere vormen van huisvesting; zoals begeleid wonen en kamerverhuur; woningen met een gebruiksoppervlakte van minimaal 24 m², uitsluitend in geval bestaande onzelfstandige kamerverhuur wordt omgezet naar zelfstandige woningen en het aantal zelfstandige woningen na woningvorming kleiner is dan het aantal onzelfstandige kamers;
- c. bestaande kamerverhuur;
- d. logies met ontbijt, met dien verstande dat deze functie uitsluitend mag worden uitgeoefend in het hoofdgebouw en ten dienste van deze functie maximaal twee (slaap)kamers voor toeristisch-recreatief nachtverblijf mogen worden gebruikt;
- e. additionele voorzieningen, waaronder verkeer en parkeren.

8.2 Bouwregels

8.2.1 Algemene bouwregels

- a. Er zijn wat de bebouwing betreft uitsluitend gebouwen en bouwwerken, geen gebouw zijnde, toegestaan ten behoeve van de in lid 8.1 genoemde doeleinden.
- b. Het is verboden een bestaande woning te veranderen in en/of te vergroten tot twee of meer zelfstandige woningen.

8.4 Afwijken van de bouwregels

8.4.1 Afwijkingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

- a. lid 8.1.a.1 en toestaan dat de gebruiksoppervlakte van een woning minimaal 40 m² bedraagt;
- b. lid 8.2.1.b voor het splitsen ten behoeve van een meergeneratiewoning;
- c. lid 8.2.1.b voor het anderszins splitsen van woningen, mits:
 1. de gebruiksoppervlakte woonfunctie van de bestaande woning groter is dan of

voorontwerp

- gelijk is aan 140 m², en
2. de gebruiksoppervlakte volgens NEN 2580 van elke zelfstandige woning die als gevolg van de splitsing ontstaat niet kleiner is dan 50 m²
- d. lid 8.2.2 onder d voor vergroting van de toegestane goot- en/of bouwhoogte met maximaal 4 meter;
- e. lid 8.2.2 onder e voor vergroting van het maximale bebouwingspercentage met maximaal het getal 10;
- f. lid 8.2.3 onder a.1 en a.2 voor het vergroten van de toegestane bouwhoogte van een aangebouwd bijbehorend bouwwerk, echter uitsluitend ten behoeve van een kap en met dien verstande dat de goothoogte maximaal 4 meter mag bedragen;
- g. lid 8.2.3 onder a.3 voor het vergroten van de toegestane diepte van een aangebouwd bijbehorend bouwwerk, gemeten vanuit (het verlengde van) de achtergevel van de hoofdmassa van de bebouwing tot maximaal 5 meter;
- h. lid 8.2.3 onder a.4 voor het bouwen van een aangebouwd bijbehorend bouwwerk tot op de erfgrans;
- i. lid 8.2.3 onder a voor het oprichten van een aangebouwd bijbehorend bouwwerk aan de zijgevel van de hoofdmassa van de bebouwing, met dien verstande dat:
1. de maximale goothoogte 4 meter bedraagt;
 2. de maximale bouwhoogte niet hoger is dan 0,3 meter boven de bovenkant van de scheidingsconstructie met de tweede bouwlaag van het hoofdgebouw;
 3. de maximale breedte, gemeten vanuit (het verlengde van) de zijgevel van de hoofdmassa van de bebouwing, 4 meter bedraagt;
 4. in afwijking van het bepaalde onder 2 een kap is toegestaan;
- j. lid 8.2.3 onder b.1 voor het vergroten van de toegestane bouwhoogte van een vrijstaand bijbehorend bouwwerk tot maximaal 4,50 meter, echter uitsluitend ten behoeve van een kap;
- k. lid 8.2.3 onder b.2 voor het bouwen van een vrijstaand bijbehorend bouwwerk tot op de erfgrans;
- l. lid 8.2.3 onder b voor het oprichten van een vrijstaand bijbehorend bouwwerk op het voorerfgebied, met dien verstande dat:
1. het vrijstaand bijbehorend bouwwerk achter (het verlengde van) de voorgevel moet zijn gesitueerd;
 2. de goothoogte maximaal 3 meter bedraagt;
 3. de bouwhoogte maximaal 4,50 meter bedraagt, echter uitsluitend ten behoeve van een kap;
 4. door het hier bedoelde bouwen mag de totale oppervlakte van bijbehorende bouwwerken inclusief bouwwerken, geen gebouw zijnde, op het gehele perceel maximaal 70m² bedragen waarbij het deel van het voorerfgebied dat is gelegen achter (het verlengde van) de voorgevel voor maximaal 60% mag zijn bebouwd;
 5. voor vrijstaande woningen geldt dat door het hier bedoelde bouwen de totale oppervlakte van bijbehorende bouwwerken inclusief bouwwerken, geen gebouw zijnde, op het gehele perceel maximaal 100m² mag bedragen waarbij het deel van het voorerfgebied dat is gelegen achter (het verlengde van) de voorgevel voor maximaal 60% mag zijn bebouwd;
- m. lid 8.2.3 onder c en lid 8.2.4 onder d voor vergroting van de totale oppervlakte van de bijbehorende bouwwerken inclusief bouwwerken, geen gebouw zijnde, in achtererfgebied tot maximaal 70 m² waarbij achtererfgebied voor maximaal 60% mag worden bebouwd;
- n. lid 8.2.3 onder c en lid 8.2.4 onder d voor vergroting van de totale oppervlakte van bijbehorende bouwwerken inclusief bouwwerken, geen gebouw zijnde, in achtererfgebied van vrijstaande woningen tot maximaal 100 m² waarbij achtererfgebied voor maximaal 60% mag worden bebouwd.

8.5 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik in strijd met een bestemmingsplan, zoals bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en artikel 7.2 van de Wet voorontwerp

ruimtelijke ordening, wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van vrijstaande bijbehorende bouwwerken voor bewoning;
- b. het gebruik van aangebouwde bijbehorende bouwwerken voor zelfstandige bewoning;
- c. het gebruik van vrijstaande bijbehorende bouwwerken ten behoeve van een aan huis verbonden beroep;
- d. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van bedrijfsmatige activiteiten, voor zover dit niet uitdrukkelijk op grond van lid 8.1 is toegestaan;
- e. het gebruik van gebouwen voor kamerverhuur, voor zover niet toegestaan op grond van het bepaalde in lid 8.1.c;
- f. het gebruik van een woning voor bewoning anders dan door een huishouden;
- g. het gebruik van een bestaande woning als meer dan één zelfstandige woning, behalve als voor splitsing afwijking is verleend met toepassing van lid 8.4.1.b of lid 8.4.1.c.

8.6 Afwijken van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

- a. lid 8.5 onder c voor het gebruik van vrijstaande bijbehorende bouwwerken ten behoeve van een aan huis verbonden beroep tot een maximum van 70m². Het gestelde in lid 8.4.2 onder b, c, e en f is hierbij van overeenkomstige toepassing;
- b. lid 8.5 onder d voor het gebruik van hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken ten behoeve van een kleinschalige bedrijfsmatige activiteit tot een maximum van 70 m² en voor zover voorkomend op de bij dit plan behorende Staat van bedrijfsactiviteiten wonen-werken. Het gestelde in lid 8.4.2 onder b, c, e en f is hierbij van overeenkomstige toepassing;
- c. het bepaalde in lid 8.5 onder f voor begeleid wonen. Het gestelde in lid 8.4.2 is hierbij van overeenkomstige toepassing.

22.3 Artikel 9 Wonen-3

9.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen; woningen, met dien verstande dat:
 1. de gebruiksoppervlakte van een woning, met uitzondering van een meergeneratiewoning, ten minste 50 m² dient te bedragen, of, indien de gebruiksoppervlakte van een bestaande woning minder bedraagt, de bestaande gebruiksoppervlakte
 2. de gebruiksoppervlakte van een woning zich in ieder geval voor de helft boven peil bevindt, met uitzondering van woningen waarvan de bestaande gebruiksoppervlakte zich geheel beneden peil bevindt;
- b. bijzondere vormen van huisvesting, zoals begeleid wonen en kamerverhuur; woningen met een gebruiksoppervlakte van minimaal 24 m², uitsluitend in geval bestaande onzelfstandige kamerverhuur wordt omgezet naar zelfstandige woningen en het aantal zelfstandige woningen na woningvorming kleiner is dan het aantal onzelfstandige kamers;
- c. bestaande kamerverhuur;
- d. logies met ontbijt, met dien verstande dat deze functie uitsluitend mag worden uitgeoefend in het hoofdgebouw en ten dienste van deze functie maximaal twee (slaap)kamers voor toeristisch-recreatief nachtverblijf mogen worden gebruikt;
- e. wegen voor langzaam verkeer ter plaatse van de aanduiding 'verkeer';
- f. additionele voorzieningen, waaronder verkeer en parkeren.

9.2 Bouwregels

9.2.1 Algemene bouwregels

voorontwerp

- a. Er zijn wat de bebouwing betreft uitsluitend gebouwen en bouwwerken, geen gebouw zijnde, toegestaan ten behoeve van de in lid 9.1 genoemde doeleinden.
- b. Het is verboden een bestaande woning te veranderen in en/of te vergroten tot twee of meer zelfstandige woningen.

9.4 Afwijken van de bouwregels

9.4.1 Afwijkingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

- a. lid 9.1.a.1 en toestaan dat de gebruiksoppervlakte van een woning minimaal 40 m² bedraagt;
- b. lid 9.2.1.b voor het splitsen ten behoeve van een meergeneratiewoning;
- c. lid 9.2.1.b voor het anderszins splitsen van woningen, mits:
 1. de gebruiksoppervlakte woonfunctie van de bestaande woning groter is dan of gelijk is aan 140 m², en
 2. de gebruiksoppervlakte volgens NEN 2580 van elke zelfstandige woning die als gevolg van de splitsing ontstaat niet kleiner is dan 50 m²
- d. lid 9.2.2 onder a voor overschrijding van het bouwvlak ten behoeve van erkers aan de voorgevel met dien verstande dat de diepte gemeten vanaf de gevel maximaal 1,5 meter bedraagt, de breedte maximaal 5 meter bedraagt en de hoogte maximaal 9 meter bedraagt;
- e. lid 9.2.2 onder b voor vergroting van de toegestane bouwhoogte met maximaal 4 meter;
- f. lid 9.2.3 onder a.1 en a.2 voor het vergroten van de toegestane bouwhoogte van een aangebouwd bijbehorend bouwwerk, echter uitsluitend ten behoeve van een kap en met dien verstande dat de goothoogte maximaal 4 meter mag bedragen;
- g. lid 9.2.3 onder a.3 voor het vergroten van de toegestane diepte van een aangebouwd bijbehorend bouwwerk, gemeten vanuit (het verlengde van) de achtergevel van de hoofdmassa van de bebouwing tot maximaal 5 meter;
- h. lid 9.2.3 onder a voor het oprichten van een aangebouwd bijbehorend bouwwerk aan de zijgevel van de hoofdmassa van de bebouwing, met dien verstande dat:
 1. de maximale goothoogte 4 meter bedraagt;
 2. de maximale bouwhoogte niet hoger is dan 0,3 meter boven de bovenkant van de scheidingsconstructie met de tweede bouwlaag van het hoofdgebouw;
 3. de maximale breedte, gemeten vanuit (het verlengde van) de zijgevel van de hoofdmassa van de bebouwing, 4 meter bedraagt;
 4. in afwijking van het bepaalde onder 2 een kap is toegestaan;
- i. lid 9.2.3 onder b voor het vergroten van de toegestane bouwhoogte van een vrijstaand bijbehorend bouwwerk tot maximaal 4,50 meter, echter uitsluitend ten behoeve van een kap;
- j. lid 9.2.3 onder b voor het oprichten van een vrijstaand bijbehorend bouwwerk op het voorerfgebied, met dien verstande dat:
 1. het vrijstaand bijbehorend bouwwerk achter (het verlengde van) de voorgevel moet zijn gesitueerd;
 2. de goothoogte maximaal 3 meter bedraagt;
 3. de bouwhoogte maximaal 4,50 meter bedraagt, echter uitsluitend ten behoeve van een kap;
 4. door het hier bedoelde bouwen mag de totale oppervlakte van bijbehorende bouwwerken inclusief bouwwerken, geen gebouw zijnde, op het gehele perceel maximaal 70m² bedragen waarbij het deel van het voorerfgebied dat is gelegen achter (het verlengde van) de voorgevel voor maximaal 60% mag zijn bebouwd;
 5. voor vrijstaande woningen geldt dat door het hier bedoelde bouwen de totale oppervlakte van bijbehorende bouwwerken inclusief bouwwerken, geen gebouw zijnde, op het gehele perceel maximaal 100 m² mag bedragen waarbij het deel van het voorerfgebied dat is gelegen achter (het verlengde van) de voorgevel voor

voorontwerp

maximaal 60% mag zijn bebouwd;

- k. lid 9.2.3 onder c en lid 9.2.4 onder d voor vergroting van de totale oppervlakte van de bijbehorende bouwwerken inclusief bouwwerken, geen gebouw zijnde, in achtererfgebied, voor zover het betreft het gedeelte van de gronden buiten het bouwvlak waarop hoofdgebouwen mogen worden opgericht, tot maximaal 70 m² waarbij achtererfgebied voor maximaal 60% mag worden bebouwd.

9.5 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik in strijd met een bestemmingsplan, zoals bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en artikel 7.2 van de Wet ruimtelijke ordening, wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van vrijstaande bijbehorende bouwwerken voor bewoning;
- b. het gebruik van aangebouwde bijbehorende bouwwerken voor zelfstandige bewoning;
- c. het gebruik van vrijstaande bijbehorende bouwwerken ten behoeve van een aan huis verbonden beroep;
- d. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van bedrijfsmatige activiteiten, voor zover dit niet uitdrukkelijk op grond van lid 9.1.c is toegestaan.
- e. het gebruik van gebouwen voor kamerverhuur, voor zover niet toegestaan op grond van het bepaalde in lid 9.1.c;
- f. het gebruik van een woning voor bewoning anders dan door een huishouden;
- g. het gebruik van een bestaande woning als meer dan één zelfstandige woning, behalve als voor splitsing afwijking is verleend met toepassing van lid 9.4.1.b of lid 9.4.1.c.

9.6 Afwijken van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

- a. lid 9.5 onder c voor het gebruik van vrijstaande bijbehorende bouwwerken ten behoeve van een aan huis verbonden beroep tot een maximum van 70 m². Het gestelde in lid 9.4.2 onder b, c, e en f is hierbij van overeenkomstige toepassing;
- b. lid 9.5 onder d voor het gebruik van hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken ten behoeve van een kleinschalige bedrijfsmatige activiteit tot een maximum van 70 m² en voor zover voorkomend op de bij dit plan behorende Staat van bedrijfsactiviteiten wonen-werken. Het gestelde in lid 9.4.2 onder b, c, e en f is hierbij van overeenkomstige toepassing.
- c. het bepaalde in lid 9.5 onder f voor begeleid wonen. Het gestelde in lid 9.4.2 is hierbij van overeenkomstige toepassing.

22.4 Artikel 10 Wonen-4

10.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen; woningen, met dien verstande dat:
 1. de gebruiksoppervlakte van een woning, met uitzondering van een meergeneratiewoning, ten minste 50 m² dient te bedragen, of, indien de gebruiksoppervlakte van een bestaande woning minder bedraagt, de bestaande gebruiksoppervlakte
 2. de gebruiksoppervlakte van een woning zich in ieder geval voor de helft boven peil bevindt, met uitzondering van woningen waarvan de bestaande gebruiksoppervlakte zich geheel beneden peil bevindt;
- b. bijzondere vormen van huisvesting; zoals begeleid wonen en kamerverhuur; woningen met een gebruiksoppervlakte van minimaal 24 m², uitsluitend in geval bestaande onzelfstandige kamerverhuur wordt omgezet naar zelfstandige woningen en het aantal zelfstandige woningen na woningvorming kleiner is dan het aantal onzelfstandige

- kamers;
- c. bestaande kamerverhuur;
- d. logies met ontbijt, met dien verstande dat deze functie uitsluitend mag worden uitgeoefend in het hoofdgebouw en ten dienste van deze functie maximaal twee (slaap)kamers voor toeristisch-recreatief nachtverblijf mogen worden gebruikt;
- e. wegen voor langzaam verkeer ter plaatse van de aanduiding 'verkeer';
- f. additionele voorzieningen, waaronder verkeer en parkeren.

10.2 Bouwregels

10.2.1 Algemene bouwregels

- a. Er zijn wat de bebouwing betreft uitsluitend gebouwen en bouwwerken, geen gebouw zijnde, toegestaan ten behoeve van de in lid 10.1 genoemde doeleinden.
- b. Het is verboden een bestaande woning te veranderen in en/of te vergroten tot twee of meer zelfstandige woningen.

10.4 Afwijken van de bouwregels

10.4.1 Afwijkingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

- a. lid 10.1.a.1 en toestaan dat de gebruiksoppervlakte van een woning minimaal 40 m² bedraagt;
- b. lid 10.2.1.b voor het splitsen ten behoeve van een meergeneratiewoning;
- c. lid 10.2.1.b voor het anderszins splitsen van woningen, mits:
 1. de gebruiksoppervlakte woonfunctie van de bestaande woning groter is dan of gelijk is aan 140 m², en
 2. de gebruiksoppervlakte volgens NEN 2580 van elke zelfstandige woning die als gevolg van de splitsing ontstaat niet kleiner is dan 50 m²
- d. lid 10.2.2 onder e voor vergroting van de toegestane goot- en/of bouwhoogte met maximaal 4 meter;
- e. lid 10.2.2 onder f voor vergroting van het maximale bebouwingspercentage met maximaal het getal 10;
- f. lid 10.2.3 onder a.1 en a.2 voor het vergroten van de toegestane bouwhoogte van een aangebouwd bijbehorend bouwwerk, echter uitsluitend ten behoeve van een kap en met dien verstande dat de goothoogte maximaal 4 meter mag bedragen;
- g. lid 10.2.3 onder a.3 voor het vergroten van de toegestane diepte van een aangebouwd bijbehorend bouwwerk, gemeten vanuit (het verlengde van) de achtergevel van de hoofdmassa van de bebouwing tot maximaal 5 meter;
- h. lid 10.2.3 onder a.4 voor het bouwen van een aangebouwd bijbehorend bouwwerk tot op de erfgrans;
- i. lid 10.2.3 onder a voor het oprichten van een aangebouwd bijbehorend bouwwerk aan de zijgevel van de hoofdmassa van de bebouwing, met dien verstande dat:
 1. de maximale goothoogte 4 meter bedraagt;
 2. de maximale bouwhoogte niet hoger is dan 0,3 meter boven de bovenkant van de scheidingsconstructie met de tweede bouwlaag van het hoofdgebouw;
 3. de maximale breedte, gemeten vanuit (het verlengde van) de zijgevel van de hoofdmassa van de bebouwing, 4 meter bedraagt;
 4. in afwijking van het bepaalde onder 2 een kap is toegestaan;
- j. lid 10.2.3 onder b.1 voor het vergroten van de toegestane bouwhoogte van een vrijstaand bijbehorend bouwwerk tot maximaal 4,50 meter, echter uitsluitend ten behoeve van een kap;
- k. lid 10.2.3 onder b.2 voor het bouwen van een vrijstaand bijbehorend bouwwerk tot op de erfgrans;
- l. lid 10.2.3 onder b voor het oprichten van een vrijstaand bijbehorend bouwwerk op

voorontwerp

het voorerfgebied, met dien verstande dat:

1. het vrijstaand bijbehorend bouwwerk achter (het verlengde van) de voorgevel moet zijn gesitueerd;
2. de goothoogte maximaal 3 meter bedraagt;
3. de bouwhoogte maximaal 4,50 meter bedraagt, echter uitsluitend ten behoeve van een kap;
4. door het hier bedoelde bouwen mag de totale oppervlakte van bijbehorende bouwwerken inclusief bouwwerken, geen gebouw zijnde, op het gehele perceel maximaal 70m² bedragen waarbij het deel van het voorerfgebied dat is gelegen achter (het verlengde van) de voorgevel voor maximaal 60% mag zijn bebouwd;
5. voor vrijstaande woningen geldt dat door het hier bedoelde bouwen de totale oppervlakte van bijbehorende bouwwerken inclusief bouwwerken, geen gebouw zijnde, op het gehele perceel maximaal 100 m² mag bedragen waarbij het deel van het voorerfgebied dat is gelegen achter (het verlengde van) de voorgevel voor maximaal 60% mag zijn bebouwd;

m. lid 10.2.3 onder c en lid 10.2.4 onder d voor vergroting van de totale oppervlakte van de bijbehorende bouwwerken inclusief bouwwerken, geen gebouw zijnde, in achtererfgebied tot maximaal 70 m² waarbij achtererfgebied voor maximaal 60% mag worden bebouwd;

n. lid 10.2.3 onder c en lid 10.2.4 onder d voor vergroting van de totale oppervlakte van bijbehorende bouwwerken inclusief bouwwerken, geen gebouw zijnde, in achtererfgebied van vrijstaande woningen tot maximaal 100 m² waarbij achtererfgebied voor maximaal 60% mag worden bebouwd.

10.5 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik in strijd met een bestemmingsplan, zoals bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en artikel 7.2 van de Wet ruimtelijke ordening, wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van vrijstaande bijbehorende bouwwerken voor bewoning;
- b. het gebruik van aangebouwde bijbehorende bouwwerken voor zelfstandige bewoning;
- c. het gebruik van vrijstaande bijbehorende bouwwerken ten behoeve van een aan huis verbonden beroep;
- d. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van bedrijfsmatige activiteiten, voor zover dit niet uitdrukkelijk op grond van lid 10.1 is toegestaan.
- e. het gebruik van gebouwen voor kamerverhuur, voor zover niet toegestaan op grond van het bepaalde in lid 10.1.c;**
- f. het gebruik van een woning voor bewoning anders dan door een huishouden;**
- g. het gebruik van een bestaande woning als meer dan één zelfstandige woning, behalve als voor splitsing afwijking is verleend met toepassing van lid 10.4.1.b of lid 10.4.1.c.**

10.6 Afwijken van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

- a. lid 10.5 onder c voor het gebruik van vrijstaande bijbehorende bouwwerken ten behoeve van een aan huis verbonden beroep tot een maximum van 70m². Het gestelde in lid 10.4.2 onder b, c, e en f is hierbij van overeenkomstige toepassing;
- b. lid 10.5 onder d voor het gebruik van hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken ten behoeve van een kleinschalige bedrijfsmatige activiteit tot een maximum van 70 m² en voor zover voorkomend op de bij dit plan behorende Staat van bedrijfsactiviteiten wonen-werken. Het gestelde in lid 10.4.2 onder b, c, e en f is hierbij van overeenkomstige toepassing.
- c. het bepaalde in lid 10.5 onder f voor begeleid wonen. Het gestelde in lid 10.4.2 is hierbij van overeenkomstige toepassing.**

22.5 Artikel 11 Wonen-5

11.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen; woningen, met dien verstande dat:
 1. de gebruiksoppervlakte van een woning, met uitzondering van een meergeneratiewoning, ten minste 50 m² dient te bedragen, of, indien de gebruiksoppervlakte van een bestaande woning minder bedraagt, de bestaande gebruiksoppervlakte
 2. de gebruiksoppervlakte van een woning zich in ieder geval voor de helft boven peil bevindt, met uitzondering van woningen waarvan de bestaande gebruiksoppervlakte zich geheel beneden peil bevindt;
- b. bijzondere vormen van huisvesting; zoals begeleid wonen en kamerverhuur; woningen met een gebruiksoppervlakte van minimaal 24 m², uitsluitend in geval bestaande onzelfstandige kamerverhuur wordt omgezet naar zelfstandige woningen en het aantal zelfstandige woningen na woningvorming kleiner is dan het aantal onzelfstandige kamers;
- c. bestaande kamerverhuur;
- d. maatschappelijke dienstverlening, ter plaatse van de aanduiding 'maatschappelijk', met dien verstande dat deze functie uitsluitend is toegestaan op de begane grond;
- e. een ondergrondse parkeervoorziening ter plaatse van de aanduiding 'parkeren';
- f. additionele voorzieningen, waaronder verkeer en parkeren.

11.2 Bouwregels

11.2.1 Algemene bouwregels

1. Er zijn wat de bebouwing betreft uitsluitend gebouwen en bouwwerken, geen gebouw zijnde, toegestaan ten behoeve van de in lid 11.1 genoemde doeleinden.
2. Voor het bouwen van de ondergrondse parkeergarage gelden de volgende bepalingen:
 - a. de hoogte van de ondergrondse parkeergarage mag tot een hoogte, gemeten vanaf peil tot de bovenkant van de hoogste vloerlaag, ten hoogste 1,20 meter boven peil bedragen;
 - b. overige bebouwingseisen van lid 11.2 zijn niet van toepassing op de ondergrondse parkeergarage.
3. Het is verboden een bestaande woning te veranderen in en/of te vergroten tot twee of meer zelfstandige woningen

11.4 Afwijken van de bouwregels

11.4.1 Afwijkingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

- a. lid 11.1.a.1 en toestaan dat de gebruiksoppervlakte van een woning minimaal 40 m² bedraagt;
- b. lid 11.2.1.3 voor het splitsen ten behoeve van een meergeneratiewoning;
- c. lid 11.2.1.3 voor het anderszins splitsen van woningen, mits:
 1. de gebruiksoppervlakte woonfunctie van de bestaande woning groter is dan of gelijk is aan 140 m², en
 2. de gebruiksoppervlakte volgens NEN 2580 van elke zelfstandige woning die als gevolg van de splitsing ontstaat niet kleiner is dan 50 m²
- d. lid 11.2.2 onder a voor overschrijding van het bouwvlak voor het toestaan van bijbehorende bouwwerken inclusief bouwwerken, geen gebouw zijnde, tot in totaal maximaal 100 m² per hoofdbouwwerk en met een maximale bouwhoogte van 3 meter;

voorontwerp

- e. lid 11.2.2 onder b voor vergroting van de toegestane goot- en/of bouwhoogte met maximaal 4 meter, met dien verstande dat deze afwijkingsbevoegdheid niet mag worden toegepast voor zover het de gronden betreft gelegen ten zuiden van de op de verbeelding aangegeven gastransportleiding;
- f. lid 11.2.2 onder b voor verlaging van de minimaal toegestane goot- en/of bouwhoogte met maximaal 4 meter;
- g. lid 11.2.2 onder c voor vergroting van het maximale bebouwingspercentage met maximaal het getal 10.

11.5 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik in strijd met een bestemmingsplan, zoals bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en artikel 7.2 van de Wet ruimtelijke ordening, wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van vrijstaande bijbehorende bouwwerken voor bewoning;
- b. het gebruik van aangebouwde bijbehorende bouwwerken voor zelfstandige bewoning;
- c. het gebruik van vrijstaande bijbehorende bouwwerken ten behoeve van een aan huis verbonden beroep;
- d. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van bedrijfsmatige activiteiten.
- e. het gebruik van gebouwen voor kamerverhuur, voor zover niet toegestaan op grond van het bepaalde in lid 11.1.c;
- f. het gebruik van een woning voor bewoning anders dan door een huishouden;
- g. het gebruik van een bestaande woning als meer dan één zelfstandige woning, behalve als voor splitsing afwijking is verleend met toepassing van lid 11.4.1.b of lid 11.4.1.c.

11.6 Afwijken van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in

- a. lid 11.5 onder d voor het gebruik van hoofdgebouwen ten behoeve van een kleinschalige bedrijfsmatige activiteit tot een maximum van 70 m² en voor zover voorkomend op de bij dit plan behorende Staat van bedrijfsactiviteiten wonen-werken. Het gestelde in lid 11.4.2 onder b, c, e en f is hierbij van overeenkomstige toepassing.
- b. het bepaalde in lid 11.5 onder f voor begeleid wonen. Het gestelde in lid 11.4.2 is hierbij van overeenkomstige toepassing.

Artikel 23 Bestemmingsplan Herziening bestemmingsregels wonen

De regels van het bestemmingsplan Herziening bestemmingsregels wonen worden als volgt gewijzigd.

23.1 Artikel 1 Begrippen

1.9 bestaande kamerverhuur

- a. kamerverhuur die is toegestaan op grond van een onttrekkingsvergunning Huisvestingsverordening en die is verleend vóór de datum van terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan de inwerkingtreding van het bestemmingsplan, met dien verstande dat het aantal bewoners/huurders van en het aantal kamers dat ten tijde van de inwerkingtreding van het plan aanwezig is in een kamerverhuurpand niet mag worden vergroot;
- b. kamerverhuur die tot 1 juli 2017 is toegestaan op basis van de overgangsregeling —"Beleidsregels onttrekkingsvergunningen woningvorming Huisvestingsverordening",
 - b. legale kamerverhuur in panden waarvoor geen onttrekkingsvergunning Huisvestingsverordening nodig is, met dien verstande dat het aantal bewoners/huurders van en het aantal kamers dat ten tijde van de inwerkingtreding van het plan aanwezig is in een kamerverhuurpand niet mag worden vergroot.

23.2 Artikel 5 tot en met 20

Waar in deze artikelen de zinsnede

"bestaande kamerverhuur, met dien verstande dat het aantal kamers dat aanwezig is in een kamerverhuurpand ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan niet mag worden vergroot"

voorkomt, wordt deze vervangen door

"bestaande kamerverhuur".

Artikel 24 Bestemmingsplan Hoogkerk Zuid 2016

De regels van het bestemmingsplan Hoogkerk Zuid 2016 worden als volgt gewijzigd.

24.1 Artikel 1 Begrippen

1.89 woon-werkcombinaties:

het wonen **woningen** in combinatie met aan de woonfunctie ondergeschikte kantoor- en werkfuncties in de vorm van aan huis verbonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten.

24.2 Artikel 6 Centrum

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'centrum' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. detailhandel, met dien verstande dat:
 - . deze functie uitsluitend is toegestaan op de begane grond,
 - . detailhandel in volumineuze goederen en detailhandel in brand- en/of explosiegevaarlijke stoffen niet is toegestaan, en
 - . detailhandel in de vorm van een supermarkt, uitsluitend is toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'supermarkt' op de begane grond en overige detailhandel tot maximaal 100 m² verkoopvloeroppervlakte per vestiging;
- b. zakelijke en maatschappelijke dienstverlening;
- c. horeca - 1, horeca - 2 en horeca - 3 ter plaatse van de aanduiding 'horeca', echter uitsluitend op de begane grond en tot in totaal ten hoogste 225 m²;
- d. warenmarkten;
- e. **wonen**, **woningen**, met dien verstande dat
 1. deze functie niet is toegestaan op de begane grond ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van centrum-1';
 2. de gebruiksoppervlakte van een woning, met uitzondering van een meergeneratiewoning, ten minste 50 m² dient te bedragen, of, indien de gebruiksoppervlakte van een bestaande woning minder bedraagt, de bestaande gebruiksoppervlakte;
 3. de gebruiksoppervlakte van een woning zich in ieder geval voor de helft boven peil bevindt, met uitzondering van woningen waarvan de bestaande gebruiksoppervlakte zich geheel beneden peil bevindt;
 4. kleinere woningen met een gebruiksoppervlakte van minimaal 24 m² zijn toegestaan, doch uitsluitend in geval bestaande onzelfstandige kamerverhuur wordt omgezet naar zelfstandige woningen en het aantal zelfstandige woningen na woningvorming kleiner is dan het aantal onzelfstandige kamers;
- f. **bestaande kamerverhuur**;
- g. **logies met ontbijt**, met dien verstande dat deze functie uitsluitend mag worden uitgeoefend in een woning en ten dienste van deze functie maximaal twee (slaap)kamers voor toeristisch-recreatief nachtverblijf mogen worden gebruikt;
- h. **wegen en paden**;
- i. **parkeervoorzieningen**;
- j. **groenvoorzieningen**;
- k. **additionele voorzieningen**.

6.2 Bouwregels

6.2.1 Algemene bouwregels

- a. **Er zijn wat de bebouwing betreft uitsluitend gebouwen en bouwwerken, geen gebouw zijnde, toegestaan ten behoeve van de in lid 6.1 genoemde doeleinden;**

voorontwerp

- b. Het is verboden een bestaande woning te veranderen in en/of te vergroten tot twee of meer zelfstandige woningen.

6.4 Afwijken van de bouwregels

6.4.1 Afwijkingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

- a. lid 6.1.e.2 en toestaan dat de gebruiksoppervlakte van een woning minimaal 40 m² bedraagt;
- b. lid 6.2.1.b voor het splitsen ten behoeve van een meergeneratiewoning;
- c. lid 6.2.1.b voor het anderszins splitsen van woningen, mits:
 - 1. de gebruiksoppervlakte woonfunctie van de bestaande woning groter is dan of gelijk is aan 140 m², en
 - 2. de gebruiksoppervlakte volgens NEN 2580 van elke zelfstandige woning die als gevolg van de splitsing ontstaat niet kleiner is dan 50 m²
- d. lid 6.2.2 onder a. voor overschrijding van de bouwgrens met maximaal 2 meter
- e. lid 6.2.2 onder b. voor vergroting van de maximaal toegestane goot- en/of bouwhoogte met maximaal 4 meter, met dien verstande dat deze afwijkingsbevoegdheid niet mag worden toegepast ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding-4';

6.5 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik in strijd met dit bestemmingsplan, zoals bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en artikel 7.2 van de Wet ruimtelijke ordening, wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van de gronden en gebouwen ten behoeve van de uitoefening van een autoverkoop- bedrijf;
- b. het gebruik van vrijstaande bijbehorende bouwwerken voor logies met ontbijt;
- c. het gebruik van gebouwen voor kamerverhuur, voor zover niet toegestaan op grond van het bepaalde in lid 6.1.f;
- d. het gebruik van een woning voor bewoning anders dan door een huishouden;
- e. het gebruik van een bestaande woning als meer dan één zelfstandige woning, behalve als voor splitsing afwijking is verleend met toepassing van lid 6.4.1.b of lid 6.4.1.c.

6.6 Afwijken van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in het bepaalde in lid 6.1 voor

- a. het toestaan van een terras bij een horecagelegenheid;
- b. het bepaalde in lid 6.5 onder d voor begeleid wonen. Het gestelde in lid 6.4.2 is hierbij van overeenkomstige toepassing

24.3 Artikel 9 Maatschappelijk

9.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'maatschappelijk' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. maatschappelijke dienstverlening;
- b. wonen; woningen, met dien verstande dat:
 - 1. de gebruiksoppervlakte van een woning, met uitzondering van een meergeneratiewoning, ten minste 50 m² dient te bedragen, of, indien de gebruiksoppervlakte van een bestaande woning minder bedraagt, de bestaande gebruiksoppervlakte

voorontwerp

- 2. de gebruiksoppervlakte van een woning zich in ieder geval voor de helft boven peil bevindt, met uitzondering van woningen waarvan de bestaande gebruiksoppervlakte zich geheel beneden peil bevindt;
- c. bijzondere vormen van huisvesting; zoals begeleid wonen en kamerverhuur; woningen met een gebruiksoppervlakte van minimaal 24 m², uitsluitend in geval bestaande onzelfstandige kamerverhuur wordt omgezet naar zelfstandige woningen en het aantal zelfstandige woningen na woningvorming kleiner is dan het aantal onzelfstandige kamers;
- d. bestaande kamerverhuur;
- e. wegen en paden;
- f. parkeervoorzieningen;
- g. groenvoorzieningen;
- h. additionele voorzieningen.

9.2 Bouwregels

9.2.1 Algemene bouwregels

- a. Er zijn wat de bebouwing betreft uitsluitend gebouwen en bouwwerken, geen gebouw zijnde, toegestaan ten behoeve van de in lid 9.1 genoemde doeleinden;
- b. Het is verboden een bestaande woning te veranderen in en/of te vergroten tot twee of meer zelfstandige woningen.

9.4 Afwijken van de bouwregels

9.4.1 Afwijkingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

- a. lid 9.1.b.1 en toestaan dat de gebruiksoppervlakte van een woning minimaal 40 m² bedraagt;
- b. lid 9.2.1.b voor het splitsen ten behoeve van een meergeneratiewoning;
- c. lid 9.2.1.b voor het anderszins splitsen van woningen, mits:
 - 1. de gebruiksoppervlakte woonfunctie van de bestaande woning groter is dan of gelijk is aan 140 m², en
 - 2. de gebruiksoppervlakte volgens NEN 2580 van elke zelfstandige woning die als gevolg van de splitsing ontstaat niet kleiner is dan 50 m²
- d. lid 9.2.2 onder a. voor overschrijding van de bouwgrens met maximaal 2 meter;
- e. lid 9.2.2 onder b. voor het vergroten van het maximaal toegestane bebouwingspercentage met maximaal het getal 10;
- f. lid 9.2.2 onder b. voor het vergroten van de maximaal toegestane goothoogte met maximaal 4 meter.

9.5 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik in strijd met een bestemmingsplan, zoals bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en artikel 7.2 van de Wet ruimtelijke ordening, wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van bedrijfsmatige activiteiten, voor zover dit niet uitdrukkelijk op grond van lid 9.1 is toegestaan;
- b. het gebruik van gebouwen voor kamerverhuur, voor zover niet toegestaan op grond van het bepaalde in lid 9.1.d;
- c. het gebruik van een woning voor bewoning anders dan door een huishouden;
- d. het gebruik van een bestaande woning als meer dan één zelfstandige woning, behalve als voor splitsing afwijking is verleend met toepassing van lid 9.4.1.b of lid 9.4.1.c.

9.6 Afwijken van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

- a. het bepaalde in lid 9.5 onder c voor begeleid wonen. Het gestelde in lid 9.4.2 is hierbij van overeenkomstige toepassing.

24.4 Artikel 12 Wonen

12.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. woningen; met dien verstande dat:
 1. de gebruiksoppervlakte van een woning, met uitzondering van een meergeneratiewoning, ten minste 50 m² dient te bedragen, of, indien de gebruiksoppervlakte van een bestaande woning minder bedraagt, de bestaande gebruiksoppervlakte
 2. de gebruiksoppervlakte van een woning zich in ieder geval voor de helft boven peil bevindt, met uitzondering van woningen waarvan de bestaande gebruiksoppervlakte zich geheel beneden peil bevindt;
- b. bestaande kamerverhuur; woningen met een gebruiksoppervlakte van minimaal 24 m², uitsluitend in geval bestaande onzelfstandige kamerverhuur wordt omgezet naar zelfstandige woningen en het aantal zelfstandige woningen na woningvorming kleiner is dan het aantal onzelfstandige kamers;
- c. begeleid wonen bestaande kamerverhuur;
- d. woon-werkcombinaties in de vorm van een kapper en/of schoonheidsspecialist en/of nagelstudio;
- e. zakelijke en maatschappelijke dienstverlening en de functies genoemd in bijlage 2 Staat van bedrijfsactiviteiten wonen-werken ter plaatse van de aanduiding 'dienstverlening', met dien verstande dat deze functie uitsluitend is toegestaan op de begane grond;
- f. detailhandel en dienstverlening ter plaatse van de aanduiding 'gemengd', met dien verstande dat:
 - . deze functie uitsluitend is toegestaan op de begane grond,
 - . een supermarkt en/of detailhandel in volumineuze goederen en/of detailhandel in brand- en/of explosiegevaarlijke stoffen niet is toegestaan;
- g. maatschappelijke dienstverlening ter plaatse van de aanduiding 'maatschappelijk';
- h. logies met ontbijt, met dien verstande dat deze functie uitsluitend mag worden uitgeoefend in het hoofgebouw en ten dienste van deze functie maximaal twee (slaap)kamers voor toeristisch-recreatief nachtverblijf mogen worden gebruikt;
- i. additionele voorzieningen, met dien verstande dat uitsluitend garageboxen zijn toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'garageboxen'.

12.2 Bouwregels

12.2.1 Algemene bouwregels

- a. Er zijn wat de bebouwing betreft uitsluitend gebouwen en bouwwerken, geen gebouw zijnde, toegestaan ten behoeve van de in lid 12.1 genoemde doeleinden.
- b. Ter plaatse van de aanduiding 'garageboxen' mag de bouwhoogte maximaal 3 meter bedragen;
- c. Het is verboden een bestaande woning te veranderen in en/of te vergroten tot twee of meer zelfstandige woningen.

12.4 Afwijken van de bouwregels

12.4.1 Afwijkingsbevoegdheid

voorontwerp

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

- a. lid 12.1.a.1 en toestaan dat de gebruiksoppervlakte van een woning minimaal 40 m² bedraagt;
- b. lid 12.2.1.c voor het splitsen ten behoeve van een meergeneratiewoning;
- c. lid 12.2.1.c voor het anderszins splitsen van woningen, mits:
 1. de gebruiksoppervlakte woonfunctie van de bestaande woning groter is dan of gelijk is aan 140 m², en
 2. de gebruiksoppervlakte volgens NEN 2580 van elke zelfstandige woning die als gevolg van de splitsing ontstaat niet kleiner is dan 50 m²
- d. lid 12.2.2 onder e. voor vergroting van de toegestane goothoogte met maximaal 3 meter;
- e. lid 12.2.3 aanhef voor het oprichten van bijbehorende bouwwerken in het voorerfgebied met dien verstande dat dit uitsluitend is toegestaan achter (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw, en tot een oppervlakte van maximaal 20 m² en met inachtneming van het bepaalde in lid 12.2.3 a. t/m e.

12.5 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik in strijd met dit bestemmingsplan, zoals bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en artikel 7.2 van de Wet ruimtelijke ordening, wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van vrijstaande bijbehorende bouwwerken voor bewoning;
- b. het gebruik van aangebouwde bijbehorende bouwwerken voor zelfstandige bewoning;
- c. het gebruik van vrijstaande bijbehorende bouwwerken ten behoeve van een aan huis verbonden beroepen, voor zover dit niet uitdrukkelijk op grond van lid 12.1 is toegestaan;
- d. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van bedrijfsmatige activiteiten, voor zover dit niet uitdrukkelijk op grond van lid 12.1 is toegestaan;
- e. het gebruik van gebouwen voor kamerverhuur, voor zover niet toegestaan op grond van het bepaalde in lid 12.1.c;
- f. het gebruik van een woning voor bewoning anders dan door een huishouden;
- g. het gebruik van een bestaande woning als meer dan één zelfstandige woning, behalve als voor splitsing afwijking is verleend met toepassing van lid 12.4.1.b of 12.4.1.c.

12.6 Afwijken van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

- a. lid 12.1 onder e. en f. juncto lid 12.5 onder d. ten behoeve van de vestiging van bedrijven, die in de 'Staat van bedrijfsactiviteiten wonen-werken' zijn opgenomen in een hogere dan de aldaar genoemde categorieën, maar naar hun aard en invloed op de omgeving kunnen worden gelijkgesteld met de bedrijven, die voorkomen in de in lid 4.1, sub a, genoemde categorieën, mits het niet betreft geluidzoneringsplichtige of risicovolle inrichtingen;
- b. lid 12.1 onder e. en f. ten behoeve van de vestiging van bedrijven, die niet in de 'Staat van bedrijfsactiviteiten wonen-werken' zijn opgenomen, maar naar hun aard en invloed op de omgeving kunnen worden gelijkgesteld met de bedrijven en milieucategorieën, zoals bedoeld in lid 12.1 onder e. juncto 'Staat van bedrijfsactiviteiten wonen-werken', mits het niet betreft geluidzoneringsplichtige of risicovolle inrichtingen;
- c. lid 12.5 onder c. voor het gebruik van vrijstaande bijbehorende bouwwerken ten behoeve van een aan huis verbonden beroep tot een maximum van 70 m². Het gestelde in lid 12.3 is hierbij van overeenkomstige toepassing;
- d. lid 12.5 onder d. voor het gebruik van hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken

voorontwerp

ten behoeve van een kleinschalige bedrijfsmatige activiteit tot een maximum van 70 m² en voor zover voorkomend op de bij dit plan behorende Staat van bedrijfsactiviteiten wonen-werken. Het gestelde in lid 12.3 is hierbij van overeenkomstige toepassing;

- e. het bepaalde in lid 12.5 onder f voor begeleid wonen. Het gestelde in lid 12.4.2 is hierbij van overeenkomstige toepassing.

Artikel 25 Bestemmingsplan Hoogkerk-Gravenburg

De regels van het bestemmingsplan Hoogkerk-Gravenburg worden als volgt gewijzigd.

25.1 Artikel 7 Centrum

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'centrum' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. detailhandel, met dien verstande dat deze functie uitsluitend is toegestaan op de begane grond;
- b. dienstverlening;
- c. wonen **woningen**, op de adressen die staan aangegeven op de bij dit plan behorende Bijlage 3, lijst van bestaande woonfuncties, met dien verstande dat:
 1. **alleen vervangende nieuwbouw mogelijk is en dat het aantal nieuwe woningen vanwege de Wet geluidhinder en de gemaakte (IMR) afspraken met Suiker Unie niet mag toenemen;**
 2. **de gebruiksoppervlakte van een woning, met uitzondering van een meergeneratiewoning, ten minste 50 m² dient te bedragen, of, indien de gebruiksoppervlakte van een bestaande woning minder bedraagt, de bestaande gebruiksoppervlakte;**
 3. **de gebruiksoppervlakte van een woning zich in ieder geval voor de helft boven peil bevindt, met uitzondering van woningen waarvan de bestaande gebruiksoppervlakte zich geheel beneden peil bevindt;**
- d. **woningen met een gebruiksoppervlakte van minimaal 24 m², uitsluitend in geval bestaande onzelfstandige kamerverhuur wordt omgezet naar zelfstandige woningen en het aantal zelfstandige woningen na woningvorming kleiner is dan het aantal onzelfstandige kamers;**
- e. **bestaande kamerverhuur;**
- f. **logies met ontbijt, met dien verstande dat deze functie uitsluitend mag worden uitgeoefend in een woning en ten dienste van deze functie maximaal twee (slaap)kamers voor toeristisch-recreatief nachtverblijf mogen worden gebruikt;**
- g. **horeca - 1, horeca - 2 en horeca - 3, met dien verstande dat deze functie uitsluitend is toegestaan op de begane grond;**
- h. **parkeervoorzieningen;**
- i. **additionele voorzieningen, waaronder infrastructurele voorzieningen.**

7.2 Bouwregels

- a. **Er zijn wat de bebouwing betreft uitsluitend gebouwen en bouwwerken, geen gebouw zijnde, toegestaan ten behoeve van de in lid 7.1 genoemde doeleinden.**
- b. **Het is verboden een bestaande woning te veranderen in en/of te vergroten tot twee of meer zelfstandige woningen.**

7.4 Afwijken van de bouwregels

7.4.1 Afwijkingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van:

- a. **lid 7.1.c.2 en toestaan dat de gebruiksoppervlakte van een woning minimaal 40 m² bedraagt;**
- b. **lid 7.2.b voor het splitsen ten behoeve van een meergeneratiewoning;**
- c. **lid 7.2.b voor het anderszins splitsen van woningen, mits:**
 1. **de gebruiksoppervlakte woonfunctie van de bestaande woning groter is dan of gelijk is aan 140 m², en**
 2. **de gebruiksoppervlakte volgens NEN 2580 van elke zelfstandige woning die als**

voorontwerp

gevolg van de splitsing ontstaat niet kleiner is dan 50 m²;

- d. het bepaalde in lid 7.2.2 onder b ten behoeve van het vergroten van het bebouwingspercentage met maximaal het getal 10;
- e. het bepaalde in lid 7.2.4 onder b ten behoeve van het vergroten van de maximaal toegestane bouwhoogte met 2 meter, met dien verstande dat dit niet geldt voor reclamemasten: deze mogen op grond van de Provinciale Omgevingsverordening niet hoger zijn dan 6 meter.

7.5 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, zoals bedoeld in lid 7.10, lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van de gronden en gebouwen ten behoeve van de uitoefening van een autoverkoopbedrijf;
- b. het gebruik van vrijstaande bijgebouwen voor logies met ontbijt;
- c. het gebruik van gebouwen voor kamerverhuur, voor zover niet toegestaan op grond van het bepaalde in lid 7.1.e.;
- d. het gebruik van een woning voor bewoning anders dan door een huishouden;
- e. het gebruik van een bestaande woning als meer dan één zelfstandige woning, behalve als voor splitsing afwijking is verleend met toepassing van lid 7.4.1.b of lid 7.4.1.c.

7.6 Afwijken van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in het bepaalde in lid 7.5 onder d voor begeleid wonen.

25.2 Artikel 8 Gemengd

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'gemengd' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. kantoren;
- b. wonen **woningen**, op de adressen die staan aangegeven op de bij dit plan behorende Bijlage 3, lijst van bestaande woonfuncties, met dien verstande dat:
 - 1. alleen vervangende nieuwbouw mogelijk is en dat het aantal nieuwe woningen vanwege de Wet geluidhinder en de (IMR) afspraken met de Suiker Unie niet mag toenemen;
 - 2. de gebruiksoppervlakte van een woning, met uitzondering van een meergeneratiewoning, ten minste 50 m² dient te bedragen, of, indien de gebruiksoppervlakte van een bestaande woning minder bedraagt, de bestaande gebruiksoppervlakte;
 - 3. de gebruiksoppervlakte van een woning zich in ieder geval voor de helft boven peil bevindt, met uitzondering van woningen waarvan de bestaande gebruiksoppervlakte zich geheel beneden peil bevindt;
- c. woningen met een gebruiksoppervlakte van minimaal 24 m², uitsluitend in geval bestaande onzelfstandige kamerverhuur wordt omgezet naar zelfstandige woningen en het aantal zelfstandige woningen na woningvorming kleiner is dan het aantal onzelfstandige kamers;
- d. bestaande kamerverhuur;
- e. ter plaatse van de aanduiding (sgd-sw) op de kaart: bijzondere vormen van huisvesting zoals begeleid wonen, kamerverhuur anders dan bestaande kamerverhuur uitgesloten;
- f. logies met ontbijt, met dien verstande dat deze functie uitsluitend mag worden uitgeoefend in een woning en ten dienste van deze functie maximaal twee (slaap)kamers voor toeristisch-recreatief nachtverblijf mogen worden gebruikt;
- g. dienstverlening;

voorontwerp

gemeente Groningen - bestemmingsplan Herziening Bestemmingsregels Wonen 2

- h. horeca - 1, horeca - 2 en horeca - 3, met dien verstande dat deze functie uitsluitend is toegestaan op de begane grond;
- i. sport;
- j. detailhandel;
- k. recreatie;
- l. bedrijven als bedoeld in de categorieën 1 en 2 van de bij dit plan behorende 'Lijst van Bedrijfstypen', met uitzondering van geluidszoneringplichtige en risicovolle inrichtingen;
- m. bedrijven als bedoeld in de bij dit plan behorende 'Lijst van bedrijfstypen wonen-werken';
- n. garageboxen met een maximale hoogte van 3 meter, ter plaatse van de aanduiding (sgd-gb) op de kaart;
- o. parkeervoorzieningen;
- p. nutsvoorzieningen;
- q. additionele voorzieningen.

8.2 bouwregels

8.2.1 Algemene bouwregels

- a. Er zijn wat de bebouwing betreft uitsluitend gebouwen en bouwwerken, geen gebouw zijnde, toegestaan ten behoeve van de in lid 8.1 genoemde doeleinden.
- b. Het is verboden een bestaande woning te veranderen in en/of te vergroten tot twee of meer zelfstandige woningen.

8.4. Afwijken van de bouwregels

8.4.1 Afwijkingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van:

- a. lid 8.1.b.2 en toestaan dat de gebruiksoppervlakte van een woning minimaal 40 m² bedraagt;
- b. lid 8.2.b voor het splitsen ten behoeve van een meergeneratiewoning;
- c. lid 8.2.b voor het anderszins splitsen van woningen, mits:
 1. de gebruiksoppervlakte woonfunctie van de bestaande woning groter is dan of gelijk is aan 140 m², en
 2. de gebruiksoppervlakte volgens NEN 2580 van elke zelfstandige woning die als gevolg van de splitsing ontstaat niet kleiner is dan 50 m²;
- d. het bepaalde in lid 8.2.2 onder b ten behoeve van het vergroten van het bebouwingspercentage met maximaal het getal 10;
- e. het bepaalde in lid 8.2.2 onder b ten behoeve van het vergroten van de maximaal toegestane bouwhoogte met 2 meter, met dien verstande dat dit niet geldt voor reclamemasten: deze mogen op grond van de Provinciale Omgevingsverordening niet hoger zijn dan 6 meter.

8.5 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, zoals bedoeld in lid 7.10, lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van vrijstaande bijgebouwen voor logies met ontbijt;
- b. het gebruik van gebouwen voor kamerverhuur, voor zover niet toegestaan op grond van het bepaalde in lid 8.1.d;
- c. het gebruik van een woning voor bewoning anders dan door een huishouden;
- d. het gebruik van een bestaande woning als meer dan één zelfstandige woning, behalve als voor splitsing afwijking is verleend met toepassing van lid 8.4.1.b of lid 8.4.1.c.

8.6 Afwijken van de gebruiksregels

voorontwerp

gemeente Groningen - bestemmingsplan Herziening Bestemmingsregels Wonen 2

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in het bepaalde in lid 8.5 onder c voor begeleid wonen.

25.3 Artikel 15 Wonen

15.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen woningen, met dien verstande dat:
 1. de gebruiksoppervlakte van een woning, met uitzondering van een meergeneratiewoning, ten minste 50 m² dient te bedragen, of, indien de gebruiksoppervlakte van een bestaande woning minder bedraagt, de bestaande gebruiksoppervlakte;
 2. de gebruiksoppervlakte van een woning zich in ieder geval voor de helft boven peil bevindt, met uitzondering van woningen waarvan de bestaande gebruiksoppervlakte zich geheel beneden peil bevindt;
- b. woningen met een gebruiksoppervlakte van minimaal 24 m², uitsluitend in geval bestaande onzelfstandige kamerverhuur wordt omgezet naar zelfstandige woningen en het aantal zelfstandige woningen na woningvorming kleiner is dan het aantal onzelfstandige kamers;
- c. bestaande kamerverhuur;
- d. logies met ontbijt, met dien verstande dat deze functie uitsluitend mag worden uitgeoefend in het hoofdgebouw en ten dienste van deze functie maximaal twee (slaap)kamers voor toeristisch-recreatief nachtverblijf mogen worden gebruikt;
- e. bedrijf ter plaatse van de aanduiding (sw-b) op de kaart;
- f. detailhandel ter plaatse van de aanduiding (sw-dh) op de kaart;
- g. garageboxen met een hoogte van maximaal 3 meter ter plaatse van de aanduiding (sw-gb) op de kaart;
- h. nutsvoorzieningen;
- i. additionele voorzieningen.

15.2 Bouwregels

15.2.1 Algemene bouwregels

- a. Er zijn wat de bebouwing betreft uitsluitend gebouwen en bouwwerken, geen gebouw zijnde, toegestaan ten behoeve van de in lid 15.1 genoemde doeleinden.
- b. Het is verboden een bestaande woning te veranderen in en/of te vergroten tot twee of meer zelfstandige woningen.

15.4 Afwijken van de bouwregels

15.4.1 Afwijkingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van:

- a. lid 15.1.a onder 2 en toestaan dat de gebruiksoppervlakte van een woning minimaal 40 m² bedraagt;
- b. lid 15.2.1 onder b voor het splitsen ten behoeve van een meergeneratiewoning;
- c. lid 15.2.1 onder b voor het anderszins splitsen van woningen, mits:
 1. de gebruiksoppervlakte woonfunctie van de bestaande woning groter is dan of gelijk is aan 140 m², en
 2. de gebruiksoppervlakte volgens NEN 2580 van elke zelfstandige woning die als gevolg van de splitsing ontstaat niet kleiner is dan 50 m²;
- d. het bepaalde in lid 15.2.2 onder b voor overschrijding van het toegestane bebouwingspercentage met maximaal het getal 10;
- e. het bepaalde in lid 15.2.2 onder c voor vergroting van de toegestane goot- en/of bouwhoogte met maximaal 2 meter;

- f. het bepaalde in lid 15.2.2 onder d voor verkleining van de minimale dakhelling van hoofdgebouwen tot niet minder dan 45° c.q. voor het geheel of gedeeltelijk voorzien van een hoofdgebouw van een plat dak;
- g. het bepaalde in lid 15.2.2 onder d voor vergroting van de maximale dakhelling van hoofdgebouwen tot maximaal 75°;
- h. het bepaalde in lid 15.2.3 onder a.1 voor het vergroten van de toegestane bouwhoogte van een aangebouwd bijbehorend bouwwerk, echter uitsluitend ten behoeve van een kap en met dien verstande dat de goothoogte maximaal 4 meter mag bedragen;
- i. het bepaalde in lid 15.2.3 onder a.2 voor het vergroten van de toegestane diepte van een aangebouwd bijbehorend bouwwerk, gemeten vanuit (het verlengde van) de achtergevel van de hoofdmassa tot maximaal 5 meter;
- j. het bepaalde in 15.2.3 onder a.2 voor het bouwen van een aangebouwd bijbehorend bouwwerk achter een oorspronkelijk aangebouwd bijbehorend bouwwerk, met dien verstande dat:
1. de maximale diepte achter het oorspronkelijk aangebouwd bijbehorend bouwwerk 4 meter bedraagt;
 2. de maximale breedte gelijk is aan de breedte van het oorspronkelijk aangebouwde bijbehorende bouwwerk;
- k. het bepaalde in lid 15.2.3 onder a.3 voor het bouwen van een aangebouwd bijbehorend bouwwerk tot op de erf grens;
- l. het bepaalde in lid 15.2.3 onder a voor het oprichten van een aangebouwd bijbehorend bouwwerk aan de zijgevel van de hoofdmassa van de bebouwing, met dien verstande dat:
1. de maximale goothoogte 4 meter bedraagt;
 2. de maximale bouwhoogte niet hoger is dan 0,3 meter boven de bovenkant van de scheidingsconstructie met de tweede bouwlaag van het hoofdgebouw;
 3. de maximale breedte, gemeten vanuit (het verlengde van) de zijgevel van de hoofdmassa van de bebouwing, 4 meter bedraagt;
 4. een kap is toegestaan;
- m. het bepaalde in lid 15.2.3 onder b.1 voor het vergroten van de toegestane bouwhoogte van een vrijstaand bijbehorend bouwwerk tot maximaal 4,50 meter, echter uitsluitend ten behoeve van een kap;
- n. het bepaalde in lid 15.2.3 onder b.2 voor het bouwen van een vrijstaand bijbehorend bouwwerk tot op de erf grens;
- o. het bepaalde in lid 15.2.3 onder b voor het oprichten van een vrijstaand bijbehorend bouwwerk op het voorerfgebied, met dien verstande dat:
1. het vrijstaand bijbehorend bouwwerk achter (het verlengde van) de voorgevelrooilijn moet zijn gesitueerd;
 2. de goothoogte maximaal 3 meter bedraagt;
 3. de bouwhoogte maximaal 4,5 meter bedraagt, echter uitsluitend ten behoeve van een kap;
 4. door het hier bedoelde bouwen mag de totale oppervlakte van bijbehorende bouwwerken inclusief bouwwerken, geen gebouw zijnde, op het gehele perceel maximaal 70 m² bedragen, waarbij het deel van het voorerfgebied dat is gelegen achter het verlengde van de voorgevelrooilijn voor maximaal 60% mag zijn bebouwd;
 5. voor vrijstaande woningen geldt dat door het hier bedoelde bouwen de totale oppervlakte van bijbehorende bouwwerken inclusief bouwwerken, geen gebouw zijnde, op het gehele perceel maximaal 100 m² mag bedragen, waarbij het deel van het voorerfgebied dat is gelegen achter het verlengde van de voorgevelrooilijn voor maximaal 60% mag zijn bebouwd; het bepaalde in lid 15.2.3 onder c voor vergroting van de totale oppervlakte van de bijbehorende bouwwerken inclusief bouwwerken, geen gebouw zijnde, op het achtererfgebied tot maximaal 70 m² waarbij het achtererfgebied voor maximaal 60% mag worden bebouwd;
- p. het bepaalde in lid 15.2.3 onder c voor vergroting van de totale oppervlakte van bijbehorende bouwwerken inclusief bouwwerken, geen gebouw zijnde, op het

voorontwerp

achtererfgebied van vrijstaande woningen tot maximaal 100 m² waarbij het achtererfgebied voor maximaal 60% mag worden bebouwd.

- q. het bepaalde in lid 15.2.4 onder c tot maximaal 10 meter, met dien verstande dat niet geldt voor reclamemasten: deze mogen op grond van de Provinciale Omgevingsverordening niet hoger zijn dan 6 meter.

15.5 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, zoals bedoeld in lid 7.10, lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van vrijstaande bijbehorende bouwwerken voor bewoning;
- b. het gebruik van aangebouwde bijbehorende bouwwerken voor zelfstandige bewoning;
- c. het gebruik van gebouwen voor kamerverhuur, voor zover niet toegestaan op grond van het bepaalde in lid 15.1.c;
- d. het gebruik van een woning voor bewoning anders dan door een huishouden;
- e. het gebruik van een bestaande woning als meer dan één zelfstandige woning, behalve als voor splitsing afwijking is verleend met toepassing van lid 15.4.1 c.
- f. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van standplaatsen;
- g. het gebruik van vrijstaande bijbehorende bouwwerken ten behoeve van een aan huis verbonden beroep;
- h. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van bedrijfsmatige activiteiten, voor zover dit niet uitdrukkelijk op grond van lid 15.1 is toegestaan.

15.6 Afwijken van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van:

- a. het bepaalde in lid 15.5 onder e h voor het gebruik van vrijstaande bijbehorende bouwwerken ten behoeve van een aan huis tot een maximum van 70m². Het gestelde in lid 15.4.2 onder b, c, e en f is hierbij van overeenkomstige toepassing;
- b. het bepaalde in lid 15.5 onder e h voor het gebruik van hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken ten behoeve van een kleinschalige bedrijfsmatige activiteit tot een maximum van 70 m² en voor zover voorkomend op de bij dit plan behorende Lijst van bedrijfstypen. Het gestelde in lid 15.4.2 onder b, c, e en f is hierbij van overeenkomstige toepassing;
- c. het bepaalde in lid 15.5 onder d voor begeleid wonen.

Artikel 26 Bestemmingsplan Hoornse Meer, Hoornse Park en Piccardthof

De regels van het bestemmingsplan Hoornse Meer, Hoornse Park en Piccardthof worden als volgt gewijzigd.

26.1 Artikel 4 Centrum

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'centrum' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. detailhandel, met uitzondering van detailhandel in brand- en/of explosiegevaarlijke stoffen en detailhandel in volumineuze goederen;
- b. dienstverlening;
- c. bedrijven en instellingen voor zover voorkomend op de bij dit plan behorende 'Lijst van bedrijfstypen wonen-werken' (bijlage 1), met dien verstande dat deze functie uitsluitend is toegestaan op de begane grond en tot maximaal milieucategorie 2;
- d. **wonen woningen**, met dien verstande dat:
 1. deze functie niet is toegestaan op de begane grond;
 2. de gebruiksoppervlakte van een woning, met uitzondering van een meergeneratiewoning, ten minste 50 m² dient te bedragen, of, indien de gebruiksoppervlakte van een bestaande woning minder bedraagt, de bestaande gebruiksoppervlakte;
 3. de gebruiksoppervlakte van een woning zich in ieder geval voor de helft boven peil bevindt, met uitzondering van woningen waarvan de bestaande gebruiksoppervlakte zich geheel beneden peil bevindt;
- e. **woningen met een gebruiksoppervlakte van minimaal 24 m², uitsluitend in geval bestaande onzelfstandige kamerverhuur wordt omgezet naar zelfstandige woningen en het aantal zelfstandige woningen na woningvorming kleiner is dan het aantal onzelfstandige kamers;**
- f. **bestaande kamerverhuur;**
- g. logies met ontbijt, met dien verstande dat deze functie uitsluitend mag worden uitgeoefend in een woning en ten dienste van deze functie maximaal twee (slaap)kamers voor toeristisch-recreatief nachtverblijf mogen worden gebruikt;
- h. horeca - 1, horeca - 2 en horeca - 3;
- i. wegen en paden;
- j. additionele voorzieningen.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Algemene bouwregels

- a. **Er zijn wat de bebouwing betreft uitsluitend gebouwen en bouwwerken, geen gebouw zijnde, toegestaan ten behoeve van de in lid 4.1 genoemde doeleinden.**
- b. **Het is verboden een bestaande woning te veranderen in en/of te vergroten tot twee of meer zelfstandige woningen.**

4.4 Afwijken van de bouwregels

4.4.1 Afwijkingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van

- a. **lid 4.1 d onder 2 en toestaan dat de gebruiksoppervlakte van een woning minimaal 40 m² bedraagt;**
- b. **lid 4.2.1 onder b voor het splitsen ten behoeve van een meergeneratiewoning;**
- c. **lid 4.2.1 onder b voor het anderszins splitsen van woningen, mits:**
 1. **de gebruiksoppervlakte woonfunctie van de bestaande woning groter is dan of gelijk is aan 140 m², en**

voorontwerp

2. de gebruiksoppervlakte volgens NEN 2580 van elke zelfstandige woning die als gevolg van de splitsing ontstaat niet kleiner is dan 50 m²;
- d. het bepaalde in lid 4.2.2 onder b ten behoeve van het vergroten van de maximaal toegestane bouwhoogte met maximaal 4 meter.

4.5 Specifieke gebruiksregels

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

- a. het gebruik van vrijstaande bijbehorende bouwwerken voor logies met ontbijt gerekend.
- b. het gebruik van gebouwen voor kamerverhuur, voor zover niet toegestaan op grond van het bepaalde in lid 4.1.f;
- c. het gebruik van een woning voor bewoning anders dan door een huishouden;
- d. het gebruik van een bestaande woning als meer dan één zelfstandige woning, behalve als voor splitsing afwijking is verleend met toepassing van lid 4.4.1 b.

4.6 Afwijken van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van:

- a. het bepaalde in lid 4.1 onder c voor het toestaan van de vestiging van bedrijven die naar de aard en invloed op de omgeving gelijk te stellen zijn met bedrijven die zijn genoemd in de categorieën 1 en 2 van de bij dit plan behorende Lijst van bedrijfstypen wonen-werken, mits het geen geluidszoneringplichtige of risicovolle inrichtingen betreft;
- b. het bepaalde in lid 4.5 onder c voor begeleid wonen.

26.2 Artikel 11 Wonen - 1

11.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen **woningen** - al dan niet in combinatie met aan huis verbonden beroepen - in een woning en/of de aangebouwde bijbehorende bouwwerken, met dien verstande dat:
 1. de gebruiksoppervlakte van een woning, met uitzondering van een meergeneratiewoning, ten minste 50 m² dient te bedragen, of, indien de gebruiksoppervlakte van een bestaande woning minder bedraagt, de bestaande gebruiksoppervlakte;
 2. de gebruiksoppervlakte van een woning zich in ieder geval voor de helft boven peil bevindt, met uitzondering van woningen waarvan de bestaande gebruiksoppervlakte zich geheel beneden peil bevindt;
- b. woningen met een gebruiksoppervlakte van minimaal 24 m², uitsluitend in geval bestaande onzelfstandige kamerverhuur wordt omgezet naar zelfstandige woningen en het aantal zelfstandige woningen na woningvorming kleiner is dan het aantal onzelfstandige kamers;
- c. bestaande kamerverhuur;
- d. bijzondere vormen van huisvesting, zoals begeleid wonen en kamerverhuur;
- e. logies met ontbijt, met dien verstande dat deze functie uitsluitend mag worden uitgeoefend in het hoofdgebouw en ten dienste van deze functie maximaal twee (slaap)kamers voor toeristisch-recreatief nachtverblijf mogen worden gebruikt;
- f. maatschappelijke dienstverlening ter plaatse van de aanduiding 'maatschappelijk', met dien verstande dat deze functie uitsluitend is toegestaan op de begane grond;
- g. dienstverlening ter plaatse van de aanduiding 'dienstverlening', met dien verstande dat deze functie uitsluitend is toegestaan op de begane grond;
- h. kantoor ter plaatse van de aanduiding 'kantoor', met dien verstande dat deze functie uitsluitend is toegestaan op de begane grond;

voorontwerp

gemeente Groningen - bestemmingsplan Herziening Bestemmingsregels Wonen 2

- i. ter plaatse van de aanduiding 'gemengd': detailhandel - met uitzondering van detailhandel in brand- en/of explosiegevaarlijke stoffen en detailhandel in volumineuze goederen -, maatschappelijke dienstverlening echter uitsluitend in de vorm van een buurtcentrum, bedrijven en instellingen voor zover voorkomend op de bij dit plan behorende 'Lijst van bedrijfstypen wonen-werken' (bijlage 1) tot maximaal milieucategorie 2 en kantoor, met dien verstande dat deze functies uitsluitend zijn toegestaan op de begane grond;
- j. additionele voorzieningen.

11.2 Bouwregels

11.2.1 Algemene bouwregels

- a. Er zijn wat de bebouwing betreft uitsluitend gebouwen en bouwwerken, geen gebouw zijnde, toegestaan ten behoeve van de in lid 11.1 genoemde doeleinden.
- b. Het is verboden een bestaande woning te veranderen in en/of te vergroten tot twee of meer zelfstandige woningen.

11.4 Afwijken van de bouwregels

11.4.1 Afwijkingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van:

- a. lid 11.1 a onder 1 en toestaan dat de gebruiksoppervlakte van een woning minimaal 40 m² bedraagt;
- b. lid 11.2.1 onder b voor het splitsen ten behoeve van een meergeneratiewoning;
- c. lid 11.2.1 onder b voor het anderszins splitsen van woningen, mits:
 1. de gebruiksoppervlakte woonfunctie van de bestaande woning groter is dan of gelijk is aan 140 m², en
 2. de gebruiksoppervlakte volgens NEN 2580 van elke zelfstandige woning die als gevolg van de splitsing ontstaat niet kleiner is dan 50 m²;
- d. het bepaalde in lid 11.2.2 onder c voor overschrijding van het toegestane bebouwingspercentage met maximaal het getal 10;
- e. het bepaalde in lid 11.2.2 onder f voor vergroting van de toegestane goot- en/of bouwhoogte met maximaal 4 meter;
- f. het bepaalde in lid 11.2.3 onder a.1 voor het vergroten van de toegestane bouwhoogte van een aangebouwd bijbehorend bouwwerk, echter uitsluitend ten behoeve van een kap en met dien verstande dat de goothoogte maximaal 4 meter mag bedragen;
- g. het bepaalde in lid 11.2.3 onder a.3 voor het vergroten van de toegestane diepte van een aangebouwd bijbehorend bouwwerk, gemeten vanuit (het verlengde van) de achtergevel van de hoofdmassa van de bebouwing tot maximaal 5 meter;
- h. het bepaalde in lid 11.2.3 onder a.3 voor het bouwen van een aangebouwd bijbehorend bouwwerk achter een oorspronkelijk aangebouwd bijbehorend bouwwerk, mits deze oorspronkelijk een functioneel onderdeel vormt van het hoofdgebouw, met dien verstande dat:
 1. de maximale diepte achter het oorspronkelijk aangebouwd bijbehorende bouwwerk 4 meter bedraagt;
 2. de maximale breedte gelijk is aan de breedte van het oorspronkelijk aangebouwde bijbehorende bouwwerk;
- i. het bepaalde in lid 11.2.3 onder a.4 voor het bouwen van een aangebouwd bijbehorend bouwwerk tot op de erfrens;
- j. het bepaalde in lid 11.2.3 onder a voor het oprichten van een aangebouwd bijbehorend bouwwerk aan de zijgevel van de hoofdmassa van de bebouwing, met dien verstande dat:
 1. de maximale goothoogte 4 meter bedraagt;
 2. de maximale bouwhoogte niet hoger is dan 0,3 meter boven de bovenkant van de

voorontwerp

- scheidingsconstructie met de tweede bouwlaag van het hoofdgebouw;
3. de maximale breedte, gemeten vanuit (het verlengde van) de zijgevel van de hoofdmassa van de bebouwing, 4 meter bedraagt;
 4. een kap is toegestaan;
 5. de afstand tot het voorerfgebied ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding-9' 2 meter bedraagt en ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding-10' 4 meter;
- k. het bepaalde in lid 11.2.3 onder b.1 voor het vergroten van de toegestane bouwhoogte van een vrijstaand bijbehorend bouwwerk tot maximaal 4,50 meter, echter uitsluitend ten behoeve van een kap;
- l. het bepaalde in lid 11.2.3 onder b.2 voor het bouwen van een vrijstaand bijbehorend bouwwerk tot op de erfrens;
- m. het bepaalde in lid 11.2.3 onder b voor het oprichten van een vrijstaand bijbehorend bouwwerk op het voorerfgebied, met dien verstande dat:
1. het vrijstaand bijbehorend bouwwerk achter (het verlengde van) de voorgevel moet zijn gesitueerd;
 2. de goothoogte maximaal 3 meter bedraagt;
 3. de bouwhoogte maximaal 4,50 meter bedraagt, echter uitsluitend ten behoeve van een kap;
 4. door het hier bedoelde bouwen mag de totale oppervlakte van bijbehorende bouwwerken inclusief bouwwerken, geen gebouw zijnde, op het gehele perceel maximaal 70m² bedragen waarbij het deel van het voorerfgebied dat is gelegen achter het verlengde van de voorgevel voor maximaal 60% mag zijn bebouwd;
 5. voor vrijstaande woningen geldt dat door het hier bedoelde bouwen de totale oppervlakte van bijbehorende bouwwerken inclusief bouwwerken, geen gebouw zijnde, op het gehele perceel maximaal 100 m² mag bedragen waarbij het deel van het voorerfgebied dat is gelegen achter het verlengde van de voorgevel voor maximaal 60% mag zijn bebouwd;
- n. het bepaalde in lid 11.2.3 onder c voor vergroting van de totale oppervlakte van de bijbehorende bouwwerken inclusief bouwwerken, geen gebouw zijnde, op het achtererfgebied tot maximaal 70 m² waarbij het achtererfgebied voor maximaal 60% mag worden bebouwd;
- o. het bepaalde in lid 11.2.3 onder c voor vergroting van de totale oppervlakte van bijbehorende bouwwerken inclusief bouwwerken, geen gebouw zijnde, op het achtererfgebied van vrijstaande woningen tot maximaal 100 m² waarbij het achtererfgebied voor maximaal 60% mag worden bebouwd.

11.5 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik in strijd met deze bestemming, zoals bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en artikel 7.2 van de Wet ruimtelijke ordening, wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van gebouwen voor kamerverhuur, voor zover niet toegestaan op grond van het bepaalde in lid 11.1.c;
- b. het gebruik van een woning voor bewoning anders dan door een huishouden;
- c. het gebruik van een bestaande woning als meer dan één zelfstandige woning, behalve als voor splitsing afwijking is verleend met toepassing van lid 11.4.1 b;
- d. het gebruik van vrijstaande bijbehorende bouwwerken voor bewoning;
- e. het gebruik van aangebouwde bijbehorende bouwwerken voor zelfstandige bewoning;
- f. het gebruik van vrijstaande bijbehorende bouwwerken ten behoeve van een aan huis verbonden beroep;
- g. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van bedrijfsmatige activiteiten, voor zover dit niet uitdrukkelijk op grond van lid 11.1 is toegestaan.

11.6 Afwijken van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van:

- a. het bepaalde in lid 11.1 ten behoeve van maximaal 1 vestiging van horeca-1 en/of horeca-2 en/of horeca-3 echter uitsluitend:
 - ter plaatse van de aanduiding 'gemengd',
 - op de begane grond, en
 - tot een maximum van in totaal 150 m² bedrijfsvloeroppervlakte;
- b. het bepaalde in lid 11.1 onder **i** voor het toestaan van de vestiging van bedrijven die naar de aard en invloed op de omgeving gelijk te stellen zijn met bedrijven die zijn genoemd in de categorieën 1 en 2 van de bij dit plan behorende Lijst van bedrijfstypen wonen-werken, mits het geen geluidszoneringplichtige of risicovolle inrichtingen betreft;
- c. het bepaalde in lid 11.1 onder a juncto 11.5 onder **f**. voor het gebruik van vrijstaande bijbehorende bouwwerken ten behoeve van een aan huis verbonden beroep tot een maximum van 70 m². Het gestelde in lid 11.4.2 onder b, c, e en f is hierbij van overeenkomstige toepassing;
- d. het bepaalde in lid 11.5 onder **g** voor het gebruik van hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken ten behoeve van een kleinschalige bedrijfsmatige activiteit tot een maximum van 70 m² en voor zover voorkomend op de bij dit plan behorende Lijst van bedrijfstypen wonen-werken. Het gestelde in lid 11.4.2 onder b, c, e en f is hierbij van overeenkomstige toepassing;
- e. het bepaalde in lid 11.5 onder b voor begeleid wonen.

26.3 Artikel 12 Wonen - 2

12.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen **woningen** - al dan niet in combinatie met aan huis verbonden beroepen - in een woning en/of de aangebouwde bijbehorende bouwwerken, **met dien verstande dat:**
 1. de gebruiksoppervlakte van een woning, met uitzondering van een meergeneratiewoning, ten minste 50 m² dient te bedragen, of, indien de gebruiksoppervlakte van een bestaande woning minder bedraagt, de bestaande gebruiksoppervlakte;
 2. de gebruiksoppervlakte van een woning zich in ieder geval voor de helft boven peil bevindt, met uitzondering van woningen waarvan de bestaande gebruiksoppervlakte zich geheel beneden peil bevindt;
- b. woningen met een gebruiksoppervlakte van minimaal 24 m², uitsluitend in geval bestaande onzelfstandige kamerverhuur wordt omgezet naar zelfstandige woningen en het aantal zelfstandige woningen na woningvorming kleiner is dan het aantal onzelfstandige kamers;
- c. bestaande kamerverhuur;
- d. bijzondere vormen van huisvesting; zoals begeleid wonen en kamerverhuur;
- e. logies met ontbijt, met dien verstande dat deze functie uitsluitend mag worden uitgeoefend in het hoofdgebouw en ten dienste van deze functie maximaal twee (slaap)kamers voor toeristisch-recreatief nachtverblijf mogen worden gebruikt;
- f. additionele voorzieningen.

12.2 Bouwregels

12.2.1 Algemene bouwregels

- a. Er zijn wat de bebouwing betreft uitsluitend gebouwen en bouwwerken, geen gebouw zijnde, toegestaan ten behoeve van de in lid 12.1 genoemde doeleinden.
- b. Het is verboden een bestaande woning te veranderen in en/of te vergroten tot twee of meer zelfstandige woningen.

12.4 Afwijken van de bouwregels

12.4.1 Afwijkingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van:

- a. lid 12.1 a onder 1 en toestaan dat de gebruiksoppervlakte van een woning minimaal 40 m² bedraagt;
- b. lid 12.2.1 onder b voor het splitsen ten behoeve van een meergeneratiewoning;
- c. lid 12.2.1 onder b voor het anderszins splitsen van woningen, mits:
 1. de gebruiksoppervlakte woonfunctie van de bestaande woning groter is dan of gelijk is aan 140 m², en
 2. de gebruiksoppervlakte volgens NEN 2580 van elke zelfstandige woning die als gevolg van de splitsing ontstaat niet kleiner is dan 50 m²;
- d. het bepaalde in lid 12.2.2 onder c voor overschrijding van het toegestane bebouwingspercentage met maximaal het getal 10;
- e. het bepaalde in lid 12.2.3 onder a.1 voor het vergroten van de toegestane bouwhoogte tot maximaal 4 meter;
- f. het bepaalde in lid 12.2.3 onder a.3 voor het vergroten van de toegestane diepte, gemeten vanuit (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw tot maximaal 5 meter;
- g. het bepaalde in lid 12.2.3 onder b.1 voor het vergroten van de toegestane bouwhoogte tot maximaal 4,50 meter, echter uitsluitend ten behoeve van een kap;
- h. het bepaalde in lid 12.2.3 onder c voor vergroting van de totale oppervlakte van de bijbehorende bouwwerken inclusief bouwwerken, geen gebouw zijnde, op het voorerfgebied tot maximaal 70 m², waarbij het voorerfgebied voor maximaal 60% mag worden bebouwd.

12.5 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik in strijd met deze bestemming, zoals bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en artikel 7.2 van de Wet ruimtelijke ordening, wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van gebouwen voor kamerverhuur, voor zover niet toegestaan op grond van het bepaalde in lid 12.1.c;
- b. het gebruik van een woning voor bewoning anders dan door een huishouden;
- c. het gebruik van een bestaande woning als meer dan één zelfstandige woning, behalve als voor splitsing afwijking is verleend met toepassing van lid 12.4.1 b;
- d. het gebruik van vrijstaande bijbehorende bouwwerken voor bewoning;
- e. het gebruik van aangebouwde bijbehorende bouwwerken voor zelfstandige bewoning;
- f. het gebruik van vrijstaande bijbehorende bouwwerken ten behoeve van een aan huis verbonden beroep;
- g. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van bedrijfsmatige activiteiten, voor zover dit niet uitdrukkelijk op grond van lid 12.1 is toegestaan.

12.6 Afwijken van de gebruiksregel

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van:

- a. het bepaalde in lid 12.1 onder a. juncto lid 12.5 onder f voor het gebruik van vrijstaande bijbehorende bouwwerken ten behoeve van een aan huis verbonden beroep tot een maximum van 70 m². Het gestelde in lid 12.4.2 onder b, c, e en f is hierbij van overeenkomstige toepassing;
- b. het bepaalde in lid 12.5 onder g voor het gebruik van hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken ten behoeve van een kleinschalige bedrijfsmatige activiteit tot een maximum van 70 m² en voor zover voorkomend op de bij dit plan behorende Lijst van bedrijfstypen wonen-werken. Het gestelde in lid 12.4.2 onder b, c, e en f is hierbij van overeenkomstige toepassing;

c. het bepaalde in lid 12.5 onder b voor begeleid wonen.

26.4 Artikel 13 Wonen - 3

13.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen **woningen** - al dan niet in combinatie met aan huis verbonden beroepen - in een woning en/of de aangebouwde bijbehorende bouwwerken, **met dien verstande dat:**
 1. de gebruiksoppervlakte van een woning, met uitzondering van een meergeneratiewoning, ten minste 50 m² dient te bedragen, of, indien de gebruiksoppervlakte van een bestaande woning minder bedraagt, de bestaande gebruiksoppervlakte;
 2. de gebruiksoppervlakte van een woning zich in ieder geval voor de helft boven peil bevindt, met uitzondering van woningen waarvan de bestaande gebruiksoppervlakte zich geheel beneden peil bevindt;
- b. **woningen met een gebruiksoppervlakte van minimaal 24 m², uitsluitend in geval bestaande onzelfstandige kamerverhuur wordt omgezet naar zelfstandige woningen en het aantal zelfstandige woningen na woningvorming kleiner is dan het aantal onzelfstandige kamers;**
- c. **bestaande kamerverhuur;**
- d. bijzondere vormen van huisvesting, zoals begeleid wonen en kamerverhuur;
- e. **maatschappelijke dienstverlening, ter plaatse van de aanduiding 'maatschappelijk' met dien verstande dat deze functie uitsluitend mag worden uitgeoefend op de begane grond;**
- f. **logies met ontbijt, met dien verstande dat deze functie uitsluitend mag worden uitgeoefend in het hoofgebouw en ten dienste van deze functie maximaal twee (slaap)kamers voor toeristisch-recreatief nachtverblijf mogen worden gebruikt;**
- g. **nutsvoorzieningen ter plaatse van de aanduiding 'nutsvoorziening';**
- h. **additionele voorzieningen.**

13.2 Bouwregels

13.2.1 Algemene bouwregels

- a. **Er zijn wat de bebouwing betreft uitsluitend gebouwen en bouwwerken, geen gebouw zijnde, toegestaan ten behoeve van de in lid 13.1 genoemde doeleinden.**
- b. **Het is verboden een bestaande woning te veranderen in en/of te vergroten tot twee of meer zelfstandige woningen.**

13.4 Afwijken van de bouwregels

13.4.1 Afwijkingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van:

- a. **lid 13.1 a onder 1 en toestaan dat de gebruiksoppervlakte van een woning minimaal 40 m² bedraagt;**
- b. **lid 13.2.1 onder b voor het splitsen ten behoeve van een meergeneratiewoning;**
- c. **lid 13.2.1 onder b voor het anderszins splitsen van woningen, mits:**
 1. **de gebruiksoppervlakte woonfunctie van de bestaande woning groter is dan of gelijk is aan 140 m², en**
 2. **de gebruiksoppervlakte volgens NEN 2580 van elke zelfstandige woning die als gevolg van de splitsing ontstaat niet kleiner is dan 50 m²;**
- d. **het bepaalde in lid 13.2.2 onder b voor overschrijding van het toegestane bebouwingspercentage met maximaal het getal 10;**
- e. **het bepaalde in lid 13.2.2 onder c voor vergroting van de toegestane goot- en/of bouwhoogte met maximaal 4 meter.**

voorontwerp

13.5 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik in strijd met deze bestemming, zoals bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en artikel 7.2 van de Wet ruimtelijke ordening, wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van gebouwen voor kamerverhuur, voor zover niet toegestaan op grond van het bepaalde in lid 13.1.c;
- b. het gebruik van een woning voor bewoning anders dan door een huishouden;
- c. het gebruik van een bestaande woning als meer dan één zelfstandige woning, behalve als voor splitsing afwijking is verleend met toepassing van lid 13.4.1 b;
- d. het gebruik van vrijstaande bijbehorende bouwwerken voor bewoning;
- e. het gebruik van aangebouwde bijbehorende bouwwerken voor zelfstandige bewoning;
- f. het gebruik van vrijstaande bijbehorende bouwwerken ten behoeve van een aan huis verbonden beroep;
- g. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van bedrijfsmatige activiteiten, voor zover dit niet uitdrukkelijk op grond van lid 13.1 is toegestaan.

13.6 Afwijken van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 13.5 onder b voor begeleid wonen.

Artikel 27 Bestemmingsplan Kardinge

De regels van het bestemmingsplan Kardinge worden als volgt gewijzigd.

27.1 Artikel 14 Wonen

14.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. ~~wonen~~; woningen, met dien verstande dat:
 1. de gebruiksoppervlakte van een woning, met uitzondering van een meergeneratiewoning, ten minste 50 m² dient te bedragen, of, indien de gebruiksoppervlakte van een bestaande woning minder bedraagt, de bestaande gebruiksoppervlakte;
 2. de gebruiksoppervlakte van een woning zich in ieder geval voor de helft boven peil bevindt, met uitzondering van woningen waarvan de bestaande gebruiksoppervlakte zich geheel beneden peil bevindt;
- b. bijzondere vormen van huisvesting; zoals begeleid wonen en kamerverhuur; woningen met een gebruiksoppervlakte van minimaal 24 m², uitsluitend in geval bestaande onzelfstandige kamerverhuur wordt omgezet naar zelfstandige woningen en het aantal zelfstandige woningen na woningvorming kleiner is dan het aantal onzelfstandige kamers;
- c. bestaande kamerverhuur;
- d. logies met ontbijt, met dien verstande dat deze functie uitsluitend mag worden uitgeoefend in het hoofgebouw en ten dienste van deze functie maximaal twee (slaap)kamers voor toeristisch-recreatief nachtverblijf mogen worden gebruikt;
- e. additionele voorzieningen.

14.2 Bouwregels

14.2.1 Algemene bouwregels

- a. Er zijn wat de bebouwing betreft uitsluitend gebouwen en bouwwerken, geen gebouw zijnde, toegestaan ten behoeve van de in lid 14.1 genoemde doeleinden.
- b. Het is verboden een bestaande woning te veranderen in en/of te vergroten tot twee of meer zelfstandige woningen.

14.4 Afwijken van de bouwregels

14.4.1 Afwijkingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

- a. lid 14.1.a.1 en toestaan dat de gebruiksoppervlakte van een woning minimaal 40 m² bedraagt;
- b. lid 14.2.1.b voor het splitsen ten behoeve van een meergeneratiewoning;
- c. lid 14.2.1.b voor het anderszins splitsen van woningen, mits:
 1. de gebruiksoppervlakte woonfunctie van de bestaande woning groter is dan of gelijk is aan 140 m², en
 2. de gebruiksoppervlakte volgens NEN 2580 van elke zelfstandige woning die als gevolg van de splitsing ontstaat niet kleiner is dan 50 m² ;
- d. lid 14.2.2 onder d voor vergroting van de toegestane goot- en/of bouwhoogte met maximaal 4 meter.

14.5 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik in strijd met een bestemmingsplan, zoals bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, voorontwerp

onder c, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en artikel 7.2 van de Wet ruimtelijke ordening, wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van vrijstaande bijbehorende bouwwerken voor bewoning;
- b. het gebruik van aangebouwde bijbehorende bouwwerken voor zelfstandige bewoning;
- c. het gebruik van vrijstaande bijbehorende bouwwerken ten behoeve van een aan huis verbonden beroep;
- d. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van bedrijfsmatige activiteiten, voor zover dit niet uitdrukkelijk op grond van lid 14.1 is toegestaan;
- e. het gebruik van gebouwen voor kamerverhuur, voor zover niet toegestaan op grond van het bepaalde in lid 14.1.c;
- f. het gebruik van een woning voor bewoning anders dan door een huishouden;
- g. het gebruik van een bestaande woning als meer dan één zelfstandige woning, behalve als voor splitsing afwijking is verleend met toepassing van lid 14.4.1.b of lid 14.4.1.c

14.6 Afwijken van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

- a. lid 14.5 onder d voor het gebruik van vrijstaande bijbehorende bouwwerken ten behoeve van een aan huis verbonden beroep tot een maximum van 70m². Het gestelde in lid 14.4.2 onder b, c, e en f is hierbij van overeenkomstige toepassing;
- b. lid 14.5 onder e voor het gebruik van hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken ten behoeve van een kleinschalige bedrijfsmatige activiteit tot een maximum van 70 m² en voor zover voorkomend op de bij dit plan behorende Staat van bedrijfsactiviteiten wonen-werken. Het gestelde in lid 14.4.2 onder b, c, e en f is hierbij van overeenkomstige toepassing.
- c. het bepaalde in lid 14.5 onder f voor begeleid wonen.

Artikel 28 Bestemmingsplan Kempkensberg - Engelse Kamp e.o.

De regels van het bestemmingsplan Kempkensberg - Engelse Kamp e.o. worden als volgt gewijzigd.

28.1 Artikel 14 Wonen

14.1 Bestemmingsomschrijving

De op de kaart voor Wonen aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. ~~wonen~~; woningen, met dien verstande dat:
 1. de gebruiksoppervlakte van een woning, met uitzondering van meergeneratiewoningen, ten minste 50 m² bedraagt, of, indien de gebruiksoppervlakte van een bestaande woning minder bedraagt, de bestaande gebruiksoppervlakte;
 2. de gebruiksoppervlakte van een woning zich in ieder geval voor de helft boven peil bevindt, met uitzondering van woningen waarvan de bestaande gebruiksoppervlakte zich geheel beneden peil bevindt;
- b. bijzondere vormen van huisvesting; zoals begeleid wonen en kamerverhuur; bestaande kamerverhuur;
- c. woningen met een gebruiksoppervlakte van minimaal 24 m², uitsluitend in geval bestaande onzelfstandige kamerverhuur wordt omgezet naar zelfstandige woningen en het aantal zelfstandige woningen na woningvorming kleiner is dan het aantal onzelfstandige kamers;
- d. logies met ontbijt, met dien verstande dat deze functie uitsluitend mag worden uitgeoefend in het hoofdegebouw en ten dienste van deze functie niet meer dan twee (slaap)kamers voor toeristisch-recreatief nachtverblijf mogen worden gebruikt;
- e. de bescherming van archeologische verwachtingswaarden ter plaatse van de aanduiding "archeologische verwachtingswaarden";
- f. additionele voorzieningen.

14.2 Bouwvoorschriften

14.2.1 Algemene bouwvoorschriften

- a. Er zijn wat de bebouwing betreft uitsluitend gebouwen en bouwwerken, geen gebouw zijnde, toegestaan ten behoeve van de in lid genoemd doeleinden.
- b. Indien een reguliere bouwvergunning wordt aangevraagd
 1. dient de aanvrager in het belang van de archeologische monumentenzorg een rapport over te leggen waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld;
 2. kunnen in het belang van de archeologische monumentenzorg aan de bouwvergunning de volgende voorschriften worden verbonden:
 - de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor monumenten in de bodem kunnen worden behouden;
 - de verplichting tot het doen van opgravingen;
 - de verplichting de activiteit die tot bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door burgemeester en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties.
- c. Het bepaalde onder b is niet van toepassing op bouwwerken met een oppervlakte kleiner dan 50 m² of een diepte kleiner dan 30 centimeter beneden maaiveld.
- d. Het is verboden een bestaande woning te veranderen in en/of te vergroten tot twee of meer zelfstandige woningen.

14.4 Vrijstelling van de bouwvoorschriften

14.4.1 Vrijstellingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in:

- a. lid 14.1.a.1 en toestaan dat de gebruiksoppervlakte van een woning minimaal 40 m² bedraagt;
- b. lid 14.2.1.d, voor het splitsen ten behoeve van een meergeneratiewoning;
- c. lid 14.2.1.d, voor het anderszins splitsen van een woning, mits:
 1. de gebruiksoppervlakte woonfunctie van de bestaande woning groter is dan of gelijk is aan 140 m², en
 2. de gebruiksoppervlakte gemeten volgens NEN 2580 van elke zelfstandige woning die als gevolg van de splitsing ontstaat niet kleiner is dan 50 m².
- d. het bepaalde in lid 14.2.2, onder b en/of f, voor het oprichten van aan- en uitbouwen op het achtererf met dien verstande dat:
 - de maximale goothoogte 4 meter bedraagt;
 - de maximale dakhelling 80° bedraagt;
 - de maximale diepte vanuit de achtergevel van het hoofdgebouw 4 meter bedraagt;
 - de afstand tot de zijerfgrens minimaal 1 meter bedraagt;
 - het achtererf voor maximaal 50% wordt bebouwd.
- e. het bepaalde in lid 14.2.3, onder a en/of b, voor het oprichten van aan-, uitbouwen en/of bijgebouwen op het zijerf, met dien verstande dat:
 - de maximale goothoogte van de aan- of uitbouw 4 meter bedraagt;
 - de maximale goothoogte van het bijgebouw 3 meter bedraagt;
 - de maximale breedte van de aan- of uitbouw 4 meter bedraagt;
 - de afstand tot het voorerf minimaal 1 meter bedraagt;
 - de afstand tot de zijerfgrens minimaal 1 meter bedraagt;
 - het zijerf voor maximaal 70% wordt bebouwd.
- f. het bepaalde in lid 14.2.3, onder e, voor vergroting van de gezamenlijke oppervlakte van de bijgebouwen tot ten hoogste 70 m² uitsluitend ten behoeve van de uitoefening van een aan huis verbonden beroep of een kleinschalige bedrijfsmatige activiteit in een bijgebouw, met dien verstande dat het achter- en zijerf voor maximaal 50% respectievelijk 70% mogen worden bebouwd.

14.5 Specifieke gebruiksvoorschriften

Tot een gebruik, strijdig met de bestemming, zoals bedoeld in artikel 21, lid 21.1, wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van vrijstaande bijgebouwen voor bewoning;
- b. het gebruik van aangebouwde bijgebouwen voor zelfstandige bewoning;
- c. het gebruik van bijgebouwen ten behoeve van een aan huis verbonden beroep;
- d. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van bedrijfsmatige activiteiten, voor zover dit niet uitdrukkelijk op grond van lid 14.1 is toegestaan;
- e. het gebruik van gebouwen voor kamerverhuur, voor zover niet toegestaan op grond van het bepaalde in lid 14.1.b;
- f. het gebruik van een woning voor bewoning anders dan door een huishouden;
- g. het gebruik van een bestaande woning als meer dan één zelfstandige woning, behalve als voor splitsing afwijking is verleend met toepassing van lid 14.4.1.b of lid 14.4.1.c.

14.6 Vrijstelling van de gebruiksvoorschriften

14.6.1 Vrijstellingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in:

- a. lid 14.5, sub c, voor het gebruik van bijgebouwen ten behoeve van een aan huis verbonden beroep: tot een maximum van 70 m²;

voorontwerp

- b. lid 14.5, sub d, voor het gebruik van hoofd- en bijgebouwen ten behoeve van een kleinschalige tot een maximum van 70 m² en voor zover voorkomend op de bij dit plan behorende "Lijst van bedrijfstypen wonen-werken";
- c. lid 14.5.f voor begeleid wonen. Het bepaalde in lid 14.6.2 is hierbij van overeenkomstige toepassing.

28.2 Artikel 15 Wonen - Woongebouw

15.1 Bestemmingsomschrijving

De op de kaart voor Wonen - Woongebouw aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen; woningen, met dien verstande dat:
 - 1. de gebruiksoppervlakte van een woning, met uitzondering van meergeneratiewoningen, ten minste 50 m² bedraagt, of, indien de gebruiksoppervlakte van een bestaande woning minder bedraagt, de bestaande gebruiksoppervlakte;
 - 2. de gebruiksoppervlakte van een woning zich in ieder geval voor de helft boven peil bevindt, met uitzondering van woningen waarvan de bestaande gebruiksoppervlakte zich geheel beneden peil bevindt;
- b. woningen met een gebruiksoppervlakte van minimaal 24 m², uitsluitend in geval bestaande onzelfstandige kamerverhuur wordt omgezet naar zelfstandige woningen en het aantal zelfstandige woningen na woningvorming kleiner is dan het aantal onzelfstandige kamers;
- c. bestaande kamerverhuur;
- d. een ondergrondse parkeergarage ter plaatse van de aanduiding "ondergrondse parkeergarage";
- e. maatschappelijke dienstverlening;
- f. het behoud en/of het herstel van bodemkundig-hydrologische waarden;
- g. ontsluitingswegen;
- h. voet- en fietspaden;
- i. parkeervoorzieningen;
- j. groenvoorzieningen;
- k. water;
- l. additionele voorzieningen.

15.2 Bouwvoorschriften

15.2.1 Algemene bouwvoorschriften

- a. Er zijn wat de bebouwing betreft uitsluitend gebouwen en bouwwerken, geen gebouw zijnde, toegestaan ten behoeve van de in lid 15.1 genoemde doeleinden.
- b. Het is verboden een bestaande woning te veranderen in en/of te vergroten tot twee of meer zelfstandige woningen.

15.4 Vrijstelling van de bouwvoorschriften

15.4.1 Vrijstellingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in:

- a. lid 15.1.a.1 en toestaan dat de gebruiksoppervlakte van een woning minimaal 40 m² bedraagt;
- b. lid 15.2.1.b, voor het splitsen ten behoeve van een meergeneratiewoning;
- c. lid 15.2.1.b, voor het anderszins splitsen van een woning, mits:
 - 1. de gebruiksoppervlakte woonfunctie van de bestaande woning groter is dan of gelijk is aan 140 m², en
 - 2. de gebruiksoppervlakte gemeten volgens NEN 2580 van elke zelfstandige woning die als gevolg van de splitsing ontstaat niet kleiner is dan 50 m².
- d. lid 15.2.2, onder a, voor een overschrijding van de bouwgrenzen mits dat ter

voorontwerp

verhoging van de stedenbouwkundige of architectonische kwaliteit, het woonprogramma of ter vergroting van de gebruiksmogelijkheden van de (woon)gebouwen wenselijk is en de geluidsbelasting vanwege het wegverkeer niet hoger is dan de voorkeursgrenswaarde of de door burgemeester en wethouders vastgestelde hogere grenswaarde, dan wel, indien de in acht te nemen grenswaarde wordt overschreden, een dove gevel wordt toegepast;

- e. lid 15.2.2, onder b, indien de geluidsbelasting van de gevel niet meer bedraagt dan de voorkeursgrenswaarde of de door burgemeester en wethouders vastgestelde hogere grenswaarde;
- f. lid 15.2.2, onder c, voor het vergroten van het op de kaart aangegeven bebouwingspercentage met het getal 10;
- g. lid 15.2.2, onder d, voor het vergroten van de op de kaart aangegeven bouwhoogte met ten hoogste 4 meter;
- h. lid 15.2.3, onder b en c, voor het bouwen van een ondergrondse parkeergarage met 2 bouwlagen, mits:
 1. de ruimtelijk-visuele en landschappelijke kwaliteit, de gebruikswaarde en toegankelijkheid van de binnen de bestemming Kantoor aan te leggen stadstuin voldoende worden gewaarborgd;
 2. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de beleving van de stadstuin vanaf de Helperzoom en de Kempkensberg-zuidzijde;
 3. het ondergronds bouwen niet leidt tot onaanvaardbare gevolgen voor de grondwaterstanden in het Sterrebos;
- i. lid 15.2.4, onder b, voor het vergroten van de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouw zijnde, tot ten hoogste 10 meter.

15.5 Specifieke gebruiksvoorschriften

15.5.1 Specifieke gebruiksvoorschriften

Tot een gebruik, strijdig met de bestemming, zoals bedoeld in artikel 21, lid 21.1, wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van bedrijfsmatige activiteiten, voor zover dit niet uitdrukkelijk op grond van lid 15.1 is toegestaan;
- b. het gebruik van gebouwen voor kamerverhuur, voor zover niet toegestaan op grond van het bepaalde in lid 15.1.c;
- c. het gebruik van een woning voor bewoning anders dan door een huishouden;
- d. het gebruik van een bestaande woning als meer dan één zelfstandige woning, behalve als voor splitsing afwijking is verleend met toepassing van lid 15.4.1.b of lid 15.4.1.c.

15.5.2 Afwijking gebruiksvoorschriften

Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in lid 15.5.1.c voor begeleid wonen. Het bepaalde in lid 14.6.2 is hierbij van overeenkomstige toepassing.

28.3 Artikel 17 Wonen - Woongebied

17.1 Bestemmingsomschrijving

De op de kaart voor Woongebied aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen; woningen, met dien verstande dat:
 1. de gebruiksoppervlakte van een woning, met uitzondering van meergeneratiewoningen, ten minste 50 m² bedraagt, of, indien de gebruiksoppervlakte van een bestaande woning minder bedraagt, de bestaande gebruiksoppervlakte;
 2. de gebruiksoppervlakte van een woning zich in ieder geval voor de helft boven peil bevindt, met uitzondering van woningen waarvan de bestaande

voorontwerp

- b. gebruiksoppervlakte zich geheel beneden peil bevindt;
- b. bijzondere vormen van huisvesting, zoals begeleid wonen en kamerverhuur; woningen met een gebruiksoppervlakte van minimaal 24 m², uitsluitend in geval bestaande onzelfstandige kamerverhuur wordt omgezet naar zelfstandige woningen en het aantal zelfstandige woningen na woningvorming kleiner is dan het aantal onzelfstandige kamers;
- c. bestaande kamerverhuur;
- d. logies met ontbijt, met dien verstande dat deze functie uitsluitend mag worden uitgeoefend in het hoofdgebouw en ten dienste van deze functie niet meer dan twee (slaap)kamers voor toeristisch-recreatief nachtverblijf mogen worden gebruikt;
- e. een (ondergrondse) parkeergarage;
- f. het behoud en/of het herstel van bodemkundig-hydrologische waarden;
- g. buurtontsluitingswegen;
- h. voet- en fietspaden;
- i. parkeervoorzieningen;
- j. groenvoorzieningen;
- k. water;
- l. additionele voorzieningen.

17.2 Bouwvoorschriften

17.2.1 Algemene bouwvoorschriften

- a. Er zijn wat de bebouwing betreft uitsluitend gebouwen en bouwwerken, geen gebouw zijnde, toegestaan ten behoeve van de in lid 17.1 genoemde doeleinden.
- b. Het is verboden een bestaande woning te veranderen in en/of te vergroten tot twee of meer zelfstandige woningen.

17.4 Vrijstelling van de bouwvoorschriften

17.4.1 Vrijstellingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in:

- a. lid 17.1.a.1 en toestaan dat de gebruiksoppervlakte van een woning minimaal 40 m² bedraagt;
- b. lid 17.2.1.b, voor het splitsen ten behoeve van een meergeneratiewoning;
- c. lid 17.2.1.b, voor het anderszins splitsen van een woning, mits:
 1. de gebruiksoppervlakte woonfunctie van de bestaande woning groter is dan of gelijk is aan 140 m², en
 2. de gebruiksoppervlakte gemeten volgens NEN 2580 van elke zelfstandige woning die als gevolg van de splitsing ontstaat niet kleiner is dan 50 m².
- d. lid 17.2.2, onder c, indien de geluidsbelasting van de gevel niet meer bedraagt dan de voorkeursgrenswaarde of de door burgemeester en wethouders vastgestelde hogere grenswaarde;
- e. lid 17.2.2, onder d, voor het vergroten van het op de kaart aangegeven bebouwingspercentage met het getal 10;
- f. lid 17.2.2, onder e, voor het vergroten van de op de kaart aangegeven hoogte met ten hoogste 4 meter;
- g. het bepaalde in lid 17.2.3 , a en/of b, voor het oprichten van aan- en uitbouwen op het achtererf met dien verstande dat:
 - de maximale goothoogte 4 meter bedraagt;
 - de maximale dakhelling 80° bedraagt;
 - de maximale diepte vanuit de achtergevel van het hoofdgebouw 4 meter bedraagt;
 - de afstand tot de zijerfgrens minimaal 1 meter bedraagt;
 - het achtererf voor maximaal 50% wordt bebouwd.
- h. het bepaalde in lid 17.2.3, onder a en/of b, voor het oprichten van aan-, uitbouwen

voorontwerp

en/of bijgebouwen op het zijerf, met dien verstande dat:

- de maximale goothoogte van de aan- of uitbouw 4 meter bedraagt;
- de maximale goothoogte van het bijgebouw 3 meter bedraagt;
- de maximale breedte van de aan- of uitbouw 4 meter bedraagt;
- de afstand tot het voorerf minimaal 1 meter bedraagt;
- de afstand tot de zijerfgrens minimaal 1 meter bedraagt;
- het zijerf voor maximaal 70% wordt bebouwd.

- i. het bepaalde in lid 17.2.3, onder e, voor vergroting van de gezamenlijke oppervlakte van de bijgebouwen tot ten hoogste 70 m² uitsluitend ten behoeve van de uitoefening van een aan huis verbonden beroep of een kleinschalige bedrijfsmatige activiteit in een bijgebouw, met dien verstande dat het achter- en zijerf voor maximaal 50% resp. 70% worden bebouwd;
- j. lid 17.2.5, onder b, voor het vergroten van de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouw zijnde, tot ten hoogste 10 meter.

17.5 Specifieke gebruiksvoorschriften

Tot een gebruik, strijdig met de bestemming, zoals bedoeld in artikel 21, lid 21.1, wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van vrijstaande bijgebouwen voor bewoning;
- b. het gebruik van aangebouwde bijgebouwen voor zelfstandige bewoning;
- c. het gebruik van bijgebouwen ten behoeve van een aan huis verbonden beroep;
- d. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van bedrijfsmatige activiteiten;
- e. het gebruik van gebouwen voor kamerverhuur, voor zover niet toegestaan op grond van het bepaalde in lid 17.1.c;
- f. het gebruik van een woning voor bewoning anders dan door een huishouden;
- g. het gebruik van een bestaande woning als meer dan één zelfstandige woning, behalve als voor splitsing afwijking is verleend met toepassing van lid 17.4.1.b of lid 17.4.1.c.

17.6 Vrijstelling van de gebruiksvoorschriften

17.6.1 Vrijstellingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in:

- a. lid 17.5 sub c. voor het gebruik van bijgebouwen ten behoeve van een aan huis verbonden beroep tot een maximum van 70 m²;
- b. lid 17.5 sub d. voor het gebruik van hoofd- en bijgebouwen ten behoeve van een kleinschalige bedrijfsmatige activiteit tot een maximum van 70 m² en voor zover voorkomend op de bij dit plan behorende lijst van bedrijfstypen wonen-werken;
- c. lid 17.5.f voor begeleid wonen. Het bepaalde in lid 17.4.2 is hierbij van overeenkomstige toepassing.

Artikel 29 Bestemmingsplan Korrewegwijk-de Hoogte 2009

De regels van het bestemmingsplan Korrewegwijk-de Hoogte 2009 worden als volgt gewijzigd.

29.1 Artikel 5 Centrum

5.5 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik in strijd met dit artikel, zoals bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en artikel 7.2 van de Wet ruimtelijke ordening, wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van gebouwen voor kamerverhuur, voor zover niet toegestaan op grond van het bepaalde in lid 5.1.f;
- b. het gebruik van een woning voor bewoning anders dan door een huishouden;
- c. het gebruik van een bestaande woning als meer dan één zelfstandige woning, behalve als voor splitsing afwijking is verleend met toepassing van lid 5.4.1.e.

5.6 Ontheffing van de gebruiksregels

5.6.1 Ontheffingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van:

- a. het bepaalde in lid 5.1 onder a ten behoeve van de vestiging van maximaal één extra supermarkt tot maximaal 1000 m², echter uitsluitend aan het Floresplein;
- b. het bepaalde in lid 5.1 onder c ten behoeve van de vestiging van bedrijven, die in de 'Lijst van bedrijfstypen' zijn opgenomen in een hogere dan de aldaar genoemde categorieën, maar naar hun aard en invloed op de omgeving kunnen worden gelijkgesteld met de bedrijven, die voorkomen in de in lid 5.1 onder c genoemde categorieën, mits het niet betreft geluidzoneringsplichtige of risicovolle inrichtingen;
- c. het bepaalde in lid 5.1 onder c, ten behoeve van de vestiging van bedrijven, die niet in de 'Lijst van bedrijfstypen' zijn opgenomen, maar naar hun aard en invloed op de omgeving kunnen worden gelijkgesteld met de bedrijven, die voorkomen in de in lid 5.1 onder c genoemde categorieën, mits het niet betreft geluidzoneringsplichtige of risicovolle inrichtingen;
- d. het bepaalde in lid 5.1 onder f, ten behoeve van de vestiging van horeca - 1, horeca - 2 en/of horeca - 3 op andere plaatsen of in grotere aantallen per bestemmingsvlak dan daar is toegestaan, echter uitsluitend:
 - op de begane grond,
 - tot een maximum van 150 m² bedrijfsvloeroppervlakte per vestiging, en
 - tot een maximum van 2 vestigingen waarvan maximaal 1 vestiging is toegestaan ter plaatse van het Floreshuis en maximaal 1 vestiging is toegestaan ter plaatse van de noordzijde van het Floresplein;
- e. het bepaalde in lid 5.5 onder b voor begeleid wonen.

5.5.2 Voorwaarden voor ontheffing

- a. De ontheffing bedoeld in lid 5.6.1 onder b en c wordt niet verleend dan nadat een advies van een onafhankelijke deskundige op het gebied van het milieu is ingewonnen.
- b. Ontheffing van de regels, als bedoeld in lid 5.6.1 onder e is slechts mogelijk, indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
 1. de woonsituatie;
 2. het straat- en bebouwingsbeeld;
 3. de verkeersveiligheid;
 4. de sociale veiligheid;
 5. de milieusituatie;

voorontwerp

6. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.
Het gestelde in lid 5.3 is hierbij van overeenkomstige toepassing.

29.2 Artikel 7 Gemengd -1

7.5 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik in strijd met dit artikel, zoals bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en artikel 7.2 van de Wet ruimtelijke ordening, wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van gebouwen voor kamerverhuur, voor zover niet toegestaan op grond van het bepaalde in lid 7.1.i;
- b. het gebruik van een woning voor bewoning anders dan door een huishouden;
- c. het gebruik van een bestaande woning als meer dan één zelfstandige woning, behalve als voor splitsing afwijking is verleend met toepassing van lid 7.4.1.e.

7.6 Ontheffing van de gebruiksregels

7.6.1 Ontheffingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van:

- a. het bepaalde in lid 7.1 onder d ten behoeve van de vestiging van de daar genoemde bedrijven, die in de 'Lijst van bedrijfstypen' zijn opgenomen in een hogere dan de aldaar genoemde categorieën, maar naar hun aard en invloed op de omgeving kunnen worden gelijkgesteld met de bedrijven, die voorkomen in de in lid 7.1 onder d genoemde categorieën, mits het geen geluidzoneringsplichtige of risicovolle inrichtingen betreft;
- b. het bepaalde in lid 7.1 onder d ten behoeve van de vestiging van bedrijven, die niet in de 'Lijst van bedrijfstypen' zijn opgenomen, maar naar hun aard en invloed op de omgeving kunnen worden gelijkgesteld met de bedrijven, die voorkomen in de in lid 7.1 onder d genoemde categorieën, mits het geen geluidzoneringsplichtige of risicovolle inrichtingen betreft;
- c. het bepaalde in lid 7.5 onder b voor begeleid wonen.

7.6.2 Voorwaarden voor ontheffing

- a. De ontheffing bedoeld in lid 7.6.1 onder a en b wordt niet verleend dan nadat een advies van een onafhankelijke deskundige op het gebied van het milieu is ingewonnen.
- b. Ontheffing van de regels, als bedoeld in lid 7.6.1 onder c is slechts mogelijk, indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
 1. de woonsituatie;
 2. het straat- en bebouwingsbeeld;
 3. de verkeersveiligheid;
 4. de sociale veiligheid;
 5. de milieusituatie;
 6. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Het gestelde in lid 7.3 is hierbij van overeenkomstige toepassing.

7.7 Wijzigingsbevoegdheid

29.3 Artikel 8 Gemengd -2

8.5 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik in strijd met dit artikel, zoals bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en artikel 7.2 van de Wet ruimtelijke

ordening, wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van gebouwen voor kamerverhuur, voor zover niet toegestaan op grond van het bepaalde in lid 8.1.i;
- b. het gebruik van een woning voor bewoning anders dan door een huishouden;
- c. het gebruik van een bestaande woning als meer dan één zelfstandige woning, behalve als voor splitsing afwijking is verleend met toepassing van lid 8.4.1.e.

8.6 Ontheffing van de gebruiksregels

8.6.1 Ontheffingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van:

- a. het bepaalde in lid 8.1 onder d ten behoeve van de vestiging van bedrijven, die in de 'Lijst van bedrijfstypen' zijn opgenomen in een hogere dan de aldaar genoemde categorieën, maar naar hun aard en invloed op de omgeving kunnen worden gelijkgesteld met de bedrijven, die voorkomen in de in lid 8.1 onder d genoemde categorieën, mits het geen geluidzoneringsplichtige of risicovolle inrichtingen betreft;
- b. het bepaalde in lid 8.1 onder d ten behoeve van de vestiging van bedrijven, die niet in de 'Lijst van bedrijfstypen' zijn opgenomen, maar naar hun aard en invloed op de omgeving kunnen worden gelijkgesteld met de bedrijven, die voorkomen in de in lid 8.1 onder d genoemde categorieën, mits het geen geluidzoneringsplichtige of risicovolle inrichtingen betreft;
- c. het bepaalde in lid 8.1 onder g voor het toestaan van de functie woningen op de begane grond;
- d. lid 8.5.b voor begeleid wonen. Het bepaalde in lid 8.4.2 is hierbij van overeenkomstige toepassing.

8.6.2 Voorwaarden voor ontheffing

- a. De ontheffing bedoeld in lid 8.6.1 onder a en b wordt niet verleend dan nadat een advies van een onafhankelijke deskundige op het gebied van het milieu is ingewonnen.
- b. Ontheffing van de regels, als bedoeld in lid 8.6.1 onder d is slechts mogelijk, indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
 1. de woonsituatie;
 2. het straat- en bebouwingsbeeld;
 3. de verkeersveiligheid;
 4. de sociale veiligheid;
 5. de milieusituatie;
 6. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Het gestelde in lid 8.3 is hierbij van overeenkomstige toepassing.

29.4 Artikel 14 Wonen

14.5 Specifieke gebruiksregels

1. Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, zoals bedoeld in lid 7.10, lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening wordt in ieder geval gerekend:
 - a. het gebruik van vrijstaande bijgebouwen voor bewoning;
 - b. het gebruik van aangebouwde bijgebouwen voor zelfstandige bewoning;
 - c. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van standplaatsen;
 - d. het gebruik van vrijstaande bijgebouwen ten behoeve van een aan huis verbonden beroep;
 - e. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van bedrijfsmatige activiteiten, voor zover dit niet uitdrukkelijk op grond van lid 14.1 is toegestaan.
2. Indien de functie horeca-3 ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen-horeca' als bedoeld in lid 14.1 onder m gedurende minimaal 1 jaar is gewijzigd in een andere volgens het plan toegelaten functie, wordt het opnieuw wijzigen in de

voorontwerp

functie horeca-3 aangemerkt als verboden gebruik.

3. Indien de functie recreatie ter plaatse van de aanduiding 'recreatie' als bedoeld in lid 14.1 onder o gedurende minimaal 1 jaar is gewijzigd in een andere volgens het plan toegelaten functie, wordt het opnieuw wijzigen in de functie recreatie aangemerkt als verboden gebruik;
4. het gebruik van gebouwen voor kamerverhuur, voor zover niet toegestaan op grond van het bepaalde in lid 14.1.c;
5. het gebruik van een woning voor bewoning anders dan door een huishouden;
6. het gebruik van een bestaande woning als meer dan één zelfstandige woning, behalve als voor splitsing afwijking is verleend met toepassing van lid 14.4.1.i.

Artikel 30 Bestemmingsplan Kranenburg-Stadspark

De regels van het bestemmingsplan Kranenburg-Stadspark worden als volgt gewijzigd.

30.1 Artikel 14 Wonen - 1

14.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen woningen, met dien verstande dat:
 1. de gebruiksoppervlakte van een woning, met uitzondering van meergeneratiewoningen, ten minste 50 m² bedraagt, of, indien de gebruiksoppervlakte van een bestaande woning minder bedraagt, de bestaande gebruiksoppervlakte;
 2. de gebruiksoppervlakte van een woning zich in ieder geval voor de helft boven peil bevindt, met uitzondering van woningen waarvan de bestaande gebruiksoppervlakte zich geheel beneden peil bevindt;
 3. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf' (b) in het gebied van de Peizer Driehoek (begrensd door Zuiderweg, Eemsgolaan en Peizerweg) bij woningen bedrijven zijn toegestaan die zijn genoemd in de categorieën 1 en 2 van de bij dit plan behorende Staat van bedrijfsactiviteiten, met uitzondering van geluidzoneringsplichtige en risicovolle inrichtingen;
 4. ter plaatse van de aanduiding 'kantoor (k)' in het gebied van de Peizer Driehoek bij woningen kantoren en/of dienstverlening zijn toegestaan, met dien verstande dat deze functie minimaal 20% van de oppervlakte van het gebouw moet bedragen en maximaal 50% mag bedragen.
- b. woningen met een gebruiksoppervlakte van minimaal 24 m², uitsluitend in geval bestaande onzelfstandige kamerverhuur wordt omgezet naar zelfstandige woningen en het aantal zelfstandige woningen na woningvorming kleiner is dan het aantal onzelfstandige kamers;
- c. bestaande kamerverhuur;
- d. logies met ontbijt, met dien verstande dat deze functie uitsluitend mag worden uitgeoefend in het hoofdgebouw en ten dienste van deze functie maximaal twee (slaap)kamers voor toeristisch-recreatief nachtverblijf mogen worden gebruikt;
- e. additionele voorzieningen.
- f. wonen met bedrijven die zijn genoemd in de categorieën 1 en 2 van de bij dit plan behorende Staat van bedrijfsactiviteiten voor het gebied van de Peizer Driehoek (begrensd door Zuiderweg, Eemsgolaan en Peizerweg); met uitzondering van geluidzoneringsplichtige en risicovolle inrichtingen ter plaatse met de aanduiding 'bedrijf' (b);
- g. wonen met kantoor en/of dienstverlening; ter plaatse van de aanduiding 'kantoor (k)' voor het gebied van de Peizer Driehoek; met dien verstande dat deze functie minimaal 20% van de oppervlakte van het gebouw moet bedragen en maximaal 50% van de oppervlakte van het gebouw mag bedragen.

14.2 Bouwregels

14.2.1 Algemene bouwregels

- a. Er zijn wat de bebouwing betreft uitsluitend gebouwen en bouwwerken, geen gebouw zijnde, toegestaan ten behoeve van de in lid 14.1 genoemde doeleinden.
- b. Het is verboden een bestaande woning te veranderen in en/of te vergroten tot twee of meer zelfstandige woningen.

14.2.2 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende bepalingen:

voorontwerp

- a. De gebouwen mogen uitsluitend binnen het aangegeven bouwvlak worden gebouwd.
- b. De afstand tussen vrijstaande hoofdgebouwen en de zijdelingse perceelsgrens bedraagt minimaal 3 meter, tenzij de bestaande afstand minder bedraagt, in welk geval de bestaande afstand geldt.
- c. De afstand tussen twee aaneengebouwde hoofdgebouwen en één van beide zijdelingse perceelsgrenzen bedraagt minimaal 3 meter, tenzij de bestaande afstand minder bedraagt, in welk geval de bestaande afstand geldt;
- d. De bouw- en/of goothoogte mogen maximaal de op de kaart aangegeven bouw- en/of goothoogte bedragen;
- e. De dakhelling bedraagt maximaal 60°.

14.4 Afwijken van de bouwregels

14.4.1 Afwijkingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

- a. lid 14.1.a.1 en toestaan dat de gebruiksoppervlakte van een woning minimaal 40 m² bedraagt;
- b. lid 14.2.1.b voor het splitsen ten behoeve van een meergeneratiewoning;
- c. lid 14.2.1.b, voor het anderszins splitsen van een woning, mits:
 1. de gebruiksoppervlakte woonfunctie van de bestaande woning groter is dan of gelijk is aan 140 m², en
 2. de gebruiksoppervlakte gemeten volgens NEN 2580 van elke zelfstandige woning die als gevolg van de splitsing ontstaat niet kleiner is dan 50 m²;
- d. lid 14.2.2 onder d voor vergroting van de toegestane goot- en/of bouwhoogte met maximaal 4 meter;
- e. lid 14.2.2 onder e voor vergroting van de maximale dakhelling van hoofdgebouwen tot maximaal 80°;
- f. lid 14.2.3 onder a.1 voor het vergroten van de toegestane bouwhoogte van een aangebouwd bijbehorend bouwwerk, echter uitsluitend ten behoeve van een kap en met dien verstande dat de goothoogte maximaal 4 meter mag bedragen;
- g. lid 14.2.3 onder a.3 voor het vergroten van de toegestane diepte van een aangebouwd bijbehorend bouwwerk, gemeten vanuit (het verlengde van) de achtergevel van de hoofdmassa van de bebouwing tot maximaal 5 meter;
- h. lid 14.2.3 onder a.4 voor het bouwen van een aangebouwd bijbehorend bouwwerk tot op de erfgrans;
- i. lid 14.2.3 onder a voor het oprichten van een aangebouwd bijbehorend bouwwerk aan de zijgevel van de hoofdmassa van de bebouwing, met dien verstande dat:
 1. de maximale goothoogte 4 meter bedraagt;
 2. de maximale bouwhoogte niet hoger is dan 0,3 meter boven de bovenkant van de scheidingsconstructie met de tweede bouwlaag van het hoofdgebouw;
 3. de maximale breedte, gemeten vanuit (het verlengde van) de zijgevel van de hoofdmassa van de bebouwing, 4 meter bedraagt;
 4. een kap is toegestaan;
- j. lid 14.2.3 onder b.1 voor het vergroten van de toegestane bouwhoogte van een vrijstaand bijbehorend bouwwerk tot maximaal 4,50 meter, echter uitsluitend ten behoeve van een kap;
- k. lid 14.2.3 onder b.2 voor het bouwen van een vrijstaand bijbehorend bouwwerk tot op de erfgrans;
- l. lid 14.2.3 onder b voor het oprichten van een vrijstaand bijbehorend bouwwerk op het voorerfgebied, met dien verstande dat:
 1. het vrijstaand bijbehorend bouwwerk achter (het verlengde van) de voorgevel moet zijn gesitueerd;
 2. de goothoogte maximaal 3 meter bedraagt;
 3. de bouwhoogte maximaal 4,50 meter bedraagt, echter uitsluitend ten behoeve van een kap;

voorontwerp

4. door het hier bedoelde bouwen mag de totale oppervlakte van bijbehorende bouwwerken inclusief bouwwerken, geen gebouw zijnde, op het gehele perceel maximaal 70m² bedragen waarbij het deel van het voorerfgebied dat is gelegen achter (het verlengde van) de voorgevel voor maximaal 60% mag zijn bebouwd;
5. voor vrijstaande woningen geldt dat door het hier bedoelde bouwen de totale oppervlakte van bijbehorende bouwwerken inclusief bouwwerken, geen gebouw zijnde, op het gehele perceel maximaal 100m² mag bedragen waarbij het deel van het voorerfgebied dat is gelegen achter (het verlengde van) de voorgevel voor maximaal 60% mag zijn bebouwd;
- m. lid 14.2.3 onder c voor vergroting van de totale oppervlakte van de bijbehorende bouwwerken inclusief bouwwerken, geen gebouw zijnde, op het achtererfgebied tot maximaal 70m² waarbij het achtererfgebied voor maximaal 60% mag worden bebouwd;
- n. lid 14.2.3 onder c voor vergroting van de totale oppervlakte van bijbehorende bouwwerken inclusief bouwwerken, geen gebouw zijnde, op het achtererfgebied van vrijstaande woningen tot maximaal 100m² waarbij het achtererfgebied voor maximaal 60% mag worden bebouwd.

14.5 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik in strijd met een bestemmingsplan, zoals bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en artikel 7.2 van de Wet ruimtelijke ordening, wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van vrijstaande bijbehorende bouwwerken voor bewoning;
- b. het gebruik van aangebouwde bijbehorende bouwwerken voor zelfstandige bewoning;
- c. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van standplaatsen voor woonwagens;
- d. het gebruik van vrijstaande bijbehorende bouwwerken ten behoeve van een aan huis verbonden beroep;
- e. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van bedrijfsmatige activiteiten, voor zover dit niet uitdrukkelijk op grond van lid 14.1 is toegestaan;
- f. het gebruik van gebouwen voor kamerverhuur, voor zover niet toegestaan op grond van het bepaalde in lid 14.1.c;
- g. het gebruik van een woning voor bewoning anders dan door een huishouden;
- h. het gebruik van een bestaande woning als meer dan één zelfstandige woning, behalve als voor splitsing afwijking is verleend met toepassing van lid 14.4.1.b of lid 14.4.1.c.

14.6 Afwijken van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

- a. lid 14.5 onder d voor het gebruik van vrijstaande bijbehorende bouwwerken ten behoeve van een aan huis verbonden beroep tot een maximum van 70m². Het gestelde in lid 14.4.2 onder b, c, e en f is hierbij van overeenkomstige toepassing;
- b. lid 14.5 onder e voor het gebruik van hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken ten behoeve van een kleinschalige bedrijfsmatige activiteit tot een maximum van 70 m² en voor zover voorkomend op de bij dit plan behorende Staat van bedrijfsactiviteiten wonen-werken. Het gestelde in lid 14.4.2 onder b, c, e en f is hierbij van overeenkomstige toepassing.
- c. lid 14.5.g voor begeleid wonen. Het bepaalde in lid 14.4.2 is hierbij van overeenkomstige toepassing;

30.2 Artikel 15 Wonen - 2

15.1 Bestemmingsomschrijving

voorontwerp

De voor 'wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen woningen, met dien verstande dat:
 1. de gebruiksoppervlakte van een woning, met uitzondering van meergeneratiewoningen, ten minste 50 m² bedraagt, of, indien de gebruiksoppervlakte van een bestaande woning minder bedraagt, de bestaande gebruiksoppervlakte;
 2. de gebruiksoppervlakte van een woning zich in ieder geval voor de helft boven peil bevindt, met uitzondering van woningen waarvan de bestaande gebruiksoppervlakte zich geheel beneden peil bevindt;
- b. woningen met een gebruiksoppervlakte van minimaal 24 m², uitsluitend in geval bestaande onzelfstandige kamerverhuur wordt omgezet naar zelfstandige woningen en het aantal zelfstandige woningen na woningvorming kleiner is dan het aantal onzelfstandige kamers;
- c. bestaande kamerverhuur;
- d. logies met ontbijt, met dien verstande dat deze functie uitsluitend mag worden uitgeoefend in het hoofgebouw en ten dienste van deze functie maximaal twee (slaap)kamers voor toeristisch-recreatief nachtverblijf mogen worden gebruikt;
- e. additionele voorzieningen.

15.2 Bouwregels

15.2.1 Algemene bouwregels

- a. Er zijn wat de bebouwing betreft uitsluitend gebouwen en bouwwerken, geen gebouw zijnde, toegestaan ten behoeve van de in lid 15.1 genoemde doeleinden.
- b. Het is verboden een bestaande woning te veranderen in en/of te vergroten tot twee of meer zelfstandige woningen.

15.4 Afwijken van de bouwregels

15.4.1 Afwijkingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

- a. lid 15.1.a.1 en toestaan dat de gebruiksoppervlakte van een woning minimaal 40 m² bedraagt;
- b. lid 15.2.1.b voor het splitsen ten behoeve van een meergeneratiewoning;
- c. lid 15.2.1.b, voor het anderszins splitsen van een woning, mits:
 1. de gebruiksoppervlakte woonfunctie van de bestaande woning groter is dan of gelijk is aan 140 m², en
 2. de gebruiksoppervlakte gemeten volgens NEN 2580 van elke zelfstandige woning die als gevolg van de splitsing ontstaat niet kleiner is dan 50 m².
- d. lid 15.2.2 onder c voor vergroting van de toegestane goot- en/of bouwhoogte met maximaal 4 meter;
- e. lid 15.2.3 onder a. en b. voor het vergroten van de toegestane bouwhoogte van een aangebouwd bijbehorend bouwwerk, echter uitsluitend ten behoeve van een kap en met dien verstande dat de goothoogte maximaal 4 meter mag bedragen;
- f. lid 15.2.3 onder c. voor het vergroten van de toegestane diepte van een aangebouwd bijbehorend bouwwerk, gemeten vanuit (het verlengde van) de achtergevel van de hoofdmassa van de bebouwing tot maximaal 5 meter;
- g. lid 15.2.3 onder d. voor het bouwen van een aangebouwd bijbehorend bouwwerk tot op de erfgrans;
- h. lid 15.2.3 onder e. voor vergroting van de totale oppervlakte van bijbehorende bouwwerken inclusief bouwwerken, geen gebouw zijnde, in achtererfgebied van vrijstaande woningen tot maximaal 100m² waarbij achtererfgebied voor maximaal 60% mag worden bebouwd.

15.5 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik in strijd met een bestemmingsplan, zoals bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en artikel 7.2 van de Wet ruimtelijke ordening, wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van vrijstaande bijbehorende bouwwerken voor bewoning;
- b. het gebruik van aangebouwde bijbehorende bouwwerken voor zelfstandige bewoning;
- c. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van standplaatsen voor woonwagens;
- d. het gebruik van vrijstaande bijbehorende bouwwerken ten behoeve van een aan huis verbonden beroep;
- e. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van bedrijfsmatige activiteiten, voor zover dit niet uitdrukkelijk op grond van lid 15.1 is toegestaan;
- f. het gebruik van gebouwen voor kamerverhuur, voor zover niet toegestaan op grond van het bepaalde in lid 15.1.c;
- g. het gebruik van een woning voor bewoning anders dan door een huishouden;
- h. het gebruik van een bestaande woning als meer dan één zelfstandige woning, behalve als voor splitsing afwijking is verleend met toepassing van lid 15.4.1.b of lid 15.4.1.c.

15.6 Afwijken van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

- a. lid 15.5 onder d voor het gebruik van vrijstaande bijbehorende bouwwerken ten behoeve van een aan huis verbonden beroep tot een maximum van 70m². Het gestelde in lid 15.4.2 onder b, c, e en f is hierbij van overeenkomstige toepassing;
- b. lid 15.5 onder e voor het gebruik van hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken ten behoeve van een kleinschalige bedrijfsmatige activiteit tot een maximum van 70 m² en voor zover voorkomend op de bij dit plan behorende Staat van bedrijfsactiviteiten wonen-werken. Het gestelde in lid 15.4.2 onder b, c, e en f is hierbij van overeenkomstige toepassing;
- c. lid 15.5.g voor begeleid wonen. Het bepaalde in lid 15.4.2 is hierbij van overeenkomstige toepassing.

Artikel 31 Bestemmingsplan La Liberté

De regels van het bestemmingsplan La Liberté worden als volgt gewijzigd.

31.1 Artikel 6 Wonen

6.1 Bestemmingsomschrijving

De op de kaart voor wonen aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen, woningen, echter uitsluitend in de vijfde bouwlaag en hoger, met dien verstande dat:
 1. de gebruiksoppervlakte van een woning, met uitzondering van meergeneratiewoningen, ten minste 50 m² bedraagt, of, indien de gebruiksoppervlakte van een bestaande woning minder bedraagt, de bestaande gebruiksoppervlakte;
 2. de gebruiksoppervlakte van een woning zich in ieder geval voor de helft boven peil bevindt, met uitzondering van woningen waarvan de bestaande gebruiksoppervlakte zich geheel beneden peil bevindt;
- b. woningen met een gebruiksoppervlakte van minimaal 24 m², uitsluitend in geval bestaande onzelfstandige kamerverhuur wordt omgezet naar zelfstandige woningen en het aantal zelfstandige woningen na woningvorming kleiner is dan het aantal onzelfstandige kamers;
- c. bestaande kamerverhuur;
- d. bijzondere vormen van huisvesting, zoals begeleid wonen en woonzorgcombinaties, echter uitsluitend in de vijfde bouwlaag en hoger en met uitsluiting van kamerverhuur anders dan bestaande kamerverhuur;
- e. kantoren, echter uitsluitend in onderste drie bouwlagen;
- f. maatschappelijke dienstverlening, echter uitsluitend in onderste drie bouwlagen, en met uitzondering van onderwijs, medische kinderdagverblijven en bijzondere woonvormen, zoals verpleeg- en verzorgingshuizen;
- g. zakelijke dienstverlening, echter uitsluitend in onderste drie bouwlagen;
- h. bedrijven en instellingen voor zover voorkomend op de bij dit plan behorende 'lijst van bedrijfstypen wonen-werken' (bijlage 1), echter uitsluitend op de begane grond en tot maximaal milieucategorie 1;
- i. een tuinscherm;
- j. een ondergrondse parkeergarage, alsmede hellingbanen;
- k. een moerriool, ter plaatse van de aanduiding 'leiding-riool';
- l. een middenspanningsleiding, ter plaatse van de aanduiding 'leiding-middenspanning';
- m. additionele voorzieningen, met dien verstande dat ten behoeve van additionele voorzieningen, zoals vergader- en ontmoetingsruimtes behorende bij de functies genoemd onder a tot en met g, tevens de vierde bouwlaag mag worden gebruikt.

6.2 Bouwregels

6.2.1 Algemene bouwregels

- a. Er zijn wat de bebouwing betreft uitsluitend gebouwen en bouwwerken, geen gebouw zijnde, toegestaan ten behoeve van de in lid 6.1 genoemde doeleinden.
- b. Op de gronden ter plaatse van de aanduiding 'leiding-riool' mogen binnen een strook van 1 meter ter weerszijden van het hart van de leiding geen bouwwerken worden opgericht.
- c. Op de gronden ter plaatse van de aanduiding 'leiding-middenspanning' mogen binnen een strook van 1 meter ter weerszijden van het hart van de leiding geen bouwwerken, geen gebouw zijnde, worden opgericht.
- d. Het is verboden een bestaande woning te veranderen in en/of te vergroten tot twee of meer zelfstandige woningen.

6.4 Ontheffing van de bouwregels

6.4.1 Ontheffingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van:

- a. lid 6.1.a.1 en toestaan dat de gebruiksoppervlakte van een woning minimaal 40 m² bedraagt;
- b. lid 6.2.1.d, voor het splitsen ten behoeve van een meergeneratiewoning;
- c. lid 6.2.1.d, voor het anderszins splitsen van een woning, mits:
 1. de gebruiksoppervlakte woonfunctie van de bestaande woning groter is dan of gelijk is aan 140 m², en
 2. de gebruiksoppervlakte gemeten volgens NEN 2580 van elke zelfstandige woning die als gevolg van de splitsing ontstaat niet kleiner is dan 50 m².
- d. het bepaalde in lid 6.2.1 onder b en/of c indien vooraf advies wordt ingewonnen van de betreffende leidingbeheerder en geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het doelmatig en veilig functioneren van de leiding;
- e. het bepaalde in lid 6.2.2 onder a juncto 6.2.2 onder b, voor een overschrijding van de bouwgrenzen mits dat ter verhoging van de stedenbouwkundige of architectonische kwaliteit, het woonprogramma of ter vergroting van de gebruiksmogelijkheden van de (woon)gebouwen wenselijk is en de geluidsbelasting vanwege het wegverkeer niet hoger is dan de voorkeursgrenswaarde of de door burgemeester en wethouders vastgestelde hogere grenswaarde, dan wel, indien de in acht te nemen grenswaarde wordt overschreden, een dove gevel wordt toegepast;
- f. het bepaalde in lid 6.2.2 onder b, indien de geluidsbelasting van de gevel niet meer bedraagt dan de voorkeursgrenswaarde of de door burgemeester en wethouders vastgestelde hogere grenswaarde;
- g. het bepaalde in lid 6.2.2 onder c voor het vergroten van de op de kaart aangegeven bouwhoogte met ten hoogste 4 meter;
- h. het bepaalde in lid 6.2.4 onder b voor het vergroten van de maximaal toegestane hoogte met ten hoogste 3 meter;
- i. het bepaalde in lid 6.2.5 onder c voor het vergroten van de maximaal toegestane hoogte met ten hoogste 3 meter; dit met dien verstande dat deze ontheffing niet wordt verleend ten behoeve van reclamemasten.

6.5 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, zoals bedoeld in lid 10.1, wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van vrijstaande bijgebouwen voor bewoning;
- b. het gebruik van aangebouwde bijgebouwen voor zelfstandige bewoning;
- c. het gebruik van bijgebouwen ten behoeve van een aan huis verbonden beroep;
- d. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van bedrijfsmatige activiteiten, voor zover dit niet uitdrukkelijk op grond van lid 10.1 is toegestaan.
- e. het gebruik van gebouwen voor kamerverhuur, voor zover niet toegestaan op grond van het bepaalde in lid 6.1.c;
- f. het gebruik van een woning voor bewoning anders dan door een huishouden;
- g. het gebruik van een bestaande woning als meer dan één zelfstandige woning, behalve als voor splitsing afwijking is verleend met toepassing van lid 6.4.1.b of lid 6.4.1.c.

6.6 Ontheffing van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van:

1. het bepaalde in lid 10.1 juncto lid 6.1 onder a en lid 6.2.1 onder a voor het gebruik van de onderste vier bouwlagen van de hoofdgebouwen ten behoeve van de functie wonen **woningen**, indien de geluidsbelasting van de gevel niet meer bedraagt dan de voorkeursgrenswaarde of de door burgemeester en wethouders vastgestelde hogere

- grenswaarde, dan wel indien een dove gevel wordt aangebracht;
2. het bepaalde in lid 10.1 juncto lid 6.1 onder b en lid 6.2.1 onder a voor het gebruik van de onderste vier bouwlagen van de hoofdgebouwen ten behoeve van bijzondere vormen van huisvesting, zoals begeleid wonen en woonzorgcombinaties, maar niet kamerverhuur anders dan bestaande kamerverhuur, indien de geluidsbelasting van de gevel niet meer bedraagt dan de voorkeursgrenswaarde of de door burgemeester en wethouders vastgestelde hogere grenswaarde, dan wel indien een dove gevel wordt aangebracht;
 3. het bepaalde in lid 10.1 juncto lid 6.1 onder d en lid 6.2.1 onder a voor het gebruik van de onderste vier bouwlagen van de hoofdgebouwen ten behoeve van onderwijs, medische kinderdagverblijven en bijzondere woonvormen, zoals verpleeg- en verzorgingshuizen, indien de geluidsbelasting van de gevel niet meer bedraagt dan de voorkeursgrenswaarde of de door burgemeester en wethouders vastgestelde hogere grenswaarde, dan wel indien een dove gevel wordt aangebracht;
 4. artikel 6.1 onder f voor gevallen, waarin vergunning wordt gevraagd voor:
 - een activiteit die niet in de Lijst van Bedrijfstypen wonen-werken voorkomt, of
 - vergunning wordt gevraagd voor een activiteit die in de Lijst van Bedrijfstypen wonen-werken is vermeld in een categorie die in principe niet is toegestaan, terwijl de activiteit naar aard en invloed op de omgeving wel passend is.
 5. lid 6.5.f voor begeleid wonen. Het bepaalde in lid 6.4.2 is hierbij van overeenkomstige toepassing.

Artikel 32 Bestemmingsplan Lewenborg/Ruischerwaard

De regels van het bestemmingsplan Lewenborg/Ruischerwaard worden als volgt gewijzigd.

32.1 Artikel 4 Centrum

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'centrum' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. detailhandel, met dien verstande dat deze functie uitsluitend is toegestaan op de begane grond;
- b. dienstverlening;
- c. wonen **woningen**, met dien verstande dat:
 1. woningen niet zijn toegestaan op de begane grond;
 2. de gebruiksoppervlakte van een woning, met uitzondering van meergeneratiewoningen, ten minste 50 m² bedraagt, of, indien de gebruiksoppervlakte van een bestaande woning minder bedraagt, de bestaande gebruiksoppervlakte;
 3. de gebruiksoppervlakte van een woning zich in ieder geval voor de helft boven peil bevindt, met uitzondering van woningen waarvan de bestaande gebruiksoppervlakte zich geheel beneden peil bevindt;
- d. woningen met een gebruiksoppervlakte van minimaal 24 m², uitsluitend in geval bestaande onzelfstandige kamerverhuur wordt omgezet naar zelfstandige woningen en het aantal zelfstandige woningen na woningvorming kleiner is dan het aantal onzelfstandige kamers;
- e. bestaande kamerverhuur;
- f. logies met ontbijt, met dien verstande dat deze functie uitsluitend mag worden uitgeoefend in een woning en ten dienste van deze functie maximaal twee (slaap)kamers voor toeristisch-recreatief nachtverblijf mogen worden gebruikt;
- g. horeca - 1, horeca - 2 en horeca - 3, met dien verstande dat deze functie uitsluitend is toegestaan op de begane grond;
- h. additionele voorzieningen.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Algemene bouwregels

- a. Er zijn wat de bebouwing betreft uitsluitend gebouwen en bouwwerken, geen gebouw zijnde, toegestaan ten behoeve van de in lid 4.1 genoemde doeleinden.
- b. Het is verboden een bestaande woning te veranderen in en/of te vergroten tot twee of meer zelfstandige woningen;
- c. Het is verboden ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 1' zelfstandige woningen of kamerverhuur te realiseren, met uitzondering van de bestaande woningen binnen deze aanduiding.

4.4 Afwijken van de bouwregels

4.4.1 Afwijkingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

- a. lid 4.1.c.2 en toestaan dat de gebruiksoppervlakte van een woning minimaal 40 m² bedraagt;
- b. lid 4.2.1.b voor het splitsen ten behoeve van een meergeneratiewoning;
- c. lid 4.2.1.b, voor het anderszins splitsen van een woning, mits:
 1. de gebruiksoppervlakte woonfunctie van de bestaande woning groter is dan of gelijk is aan 140 m², en

voorontwerp

2. de gebruiksoppervlakte gemeten volgens NEN 2580 van elke zelfstandige woning die als gevolg van de splitsing ontstaat niet kleiner is dan 50 m²;
- d. lid 4.2.2 onder b. voor het vergroten van de maximaal toegestane bouwhoogte met 4 meter.

4.5 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik in strijd met een bestemmingsplan, zoals bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en artikel 7.2 van de Wet ruimtelijke ordening, wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van vrijstaande bijbehorende bouwwerken voor logies met ontbijt;
- b. het gebruik van gebouwen voor kamerverhuur, voor zover niet toegestaan op grond van het bepaalde in lid 4.1.e;
- c. het gebruik van een woning voor bewoning anders dan door een huishouden;
- d. het gebruik van een bestaande woning als meer dan één zelfstandige woning, behalve als voor splitsing afwijking is verleend met toepassing van lid 4.4.1.b of lid 4.4.1.c.

4.6 Afwijken van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 4.5.c voor begeleid wonen. Het bepaalde in lid 4.4.2 is hierbij van overeenkomstige toepassing.

32.2 Artikel 6 Gemengd

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'gemengd' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen; woningen, met dien verstande dat:
 1. de gebruiksoppervlakte van een woning, met uitzondering van meergeneratiewoningen, ten minste 50 m² bedraagt, of, indien de gebruiksoppervlakte van een bestaande woning minder bedraagt, de bestaande gebruiksoppervlakte;
 2. de gebruiksoppervlakte van een woning zich in ieder geval voor de helft boven peil bevindt, met uitzondering van woningen waarvan de bestaande gebruiksoppervlakte zich geheel beneden peil bevindt;
- b. woningen met een gebruiksoppervlakte van minimaal 24 m², uitsluitend in geval bestaande onzelfstandige kamerverhuur wordt omgezet naar zelfstandige woningen en het aantal zelfstandige woningen na woningvorming kleiner is dan het aantal onzelfstandige kamers;
- c. bestaande kamerverhuur;
- d. bedrijven als bedoeld in de categorieën 1 en 2 van de bij dit plan behorende 'Lijst van bedrijfstypen' met uitzondering van geluidszoneringplichtige en risicovolle inrichtingen;
- e. bedrijven als bedoeld in de bij dit plan behorende 'Lijst van bedrijfstypen wonen-werken';
- f. zakelijke dienstverlening;
- g. maatschappelijke dienstverlening;
- h. detailhandel, ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel', met dien verstande dat een supermarkt niet is toegestaan;
- i. logies met ontbijt, met dien verstande dat deze functie uitsluitend mag worden uitgeoefend in een woning en ten dienste van deze functie maximaal twee (slaap)kamers voor toeristisch-recreatief nachtverblijf mogen worden gebruikt;
- j. gemalen, ter plaatse van de aanduiding 'gemaal';
- k. parkeervoorzieningen;
- l. additionele voorzieningen.

6.2 Bouwregels

6.2.1 Algemene bouwregels

- a. Er zijn wat de bebouwing betreft uitsluitend gebouwen en bouwwerken, geen gebouw zijnde, toegestaan ten behoeve van de in lid 6.1 genoemde doeleinden.
- b. Het is verboden een bestaande woning te veranderen in en/of te vergroten tot twee of meer zelfstandige woningen.

6.4 Afwijken van de bouwregels

6.4.1 Afwijkingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van:

- a. lid 6.1.a.1 en toestaan dat de gebruiksoppervlakte van een woning minimaal 40 m² bedraagt;
- b. lid 6.2.1.b voor het splitsen ten behoeve van een meergeneratiewoning;
- c. lid 6.2.1.b, voor het anderszins splitsen van een woning, mits:
 1. de gebruiksoppervlakte woonfunctie van de bestaande woning groter is dan of gelijk is aan 140 m², en
 2. de gebruiksoppervlakte gemeten volgens NEN 2580 van elke zelfstandige woning die als gevolg van de splitsing ontstaat niet kleiner is dan 50 m²;
- d. het bepaalde in lid 6.2.2 onder b voor het vergroten van het toegestane bebouwingspercentage met maximaal het getal 10;
- e. het bepaalde in lid 6.2.2 onder b ten behoeve van het vergroten van de toegestane bouwhoogte met maximaal 4 meter.

6.5 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik in strijd met een bestemmingsplan, zoals bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en artikel 7.2 van de Wet ruimtelijke ordening, wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van bedrijven, behorende tot een andere categorie dan die welke volgens lid 6.1 onder d zijn toegestaan;
- b. het gebruik van vrijstaande bijbehorende bouwwerken voor logies met ontbijt;
- c. het gebruik van gebouwen voor kamerverhuur, voor zover niet toegestaan op grond van het bepaalde in lid 6.1.c;
- d. het gebruik van een woning voor bewoning anders dan door een huishouden;
- e. het gebruik van een bestaande woning als meer dan één zelfstandige woning, behalve als voor splitsing afwijking is verleend met toepassing van lid 6.4.1.b of lid 6.4.1.c.

6.6 Afwijken van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

- a. lid 6.1 onder d en e juncto lid 6.5 onder a voor de vestiging van bedrijven die naar de aard en invloed op de omgeving gelijk te stellen zijn met bedrijven die zijn genoemd in de categorieën 1 en 2 van de bij dit plan behorende Lijst van bedrijfstypen, mits het geen geluidszoneringplichtige of risicovolle inrichtingen betreft en geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie;
- b. lid 6.5.d voor begeleid wonen. Het bepaalde in lid 6.4.2 is hierbij van overeenkomstige toepassing.

32.3 Artikel 9 Maatschappelijk

9.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'maatschappelijk' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

voorontwerp

- a. maatschappelijke dienstverlening;
- b. wonen, ter plaatse van de aanduiding 'wonen':
 1. woningen, met dien verstande dat:
 - de gebruiksoppervlakte van een woning, met uitzondering van meergeneratiewoningen, ten minste 50 m² bedraagt, of, indien de gebruiksoppervlakte van een bestaande woning minder bedraagt, de bestaande gebruiksoppervlakte;
 - de gebruiksoppervlakte van een woning zich in ieder geval voor de helft boven peil bevindt, met uitzondering van woningen waarvan de bestaande gebruiksoppervlakte zich geheel beneden peil bevindt;
 2. woningen met een gebruiksoppervlakte van minimaal 24 m², uitsluitend in geval bestaande onzelfstandige kamerverhuur wordt omgezet naar zelfstandige woningen en het aantal zelfstandige woningen na woningvorming kleiner is dan het aantal onzelfstandige kamers;
 3. bestaande kamerverhuur;
- c. nutsvoorzieningen, ter plaatse van de aanduiding 'nutsvoorziening';
- d. overbouwingen, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - overbouwing';
- e. wegen en paden;
- f. parkeervoorzieningen;
- g. groenvoorzieningen;
- h. water;
- i. additionele voorzieningen.

9.2 Bouwregels

9.2.1 Algemene bouwregels

- a. Er zijn wat de bebouwing betreft uitsluitend gebouwen en bouwwerken, geen gebouw zijnde, toegestaan ten behoeve van de in lid 9.1 genoemde doeleinden.
- b. Het is verboden een bestaande woning te veranderen in en/of te vergroten tot twee of meer zelfstandige woningen.

9.4 Afwijken van de bouwregels

9.4.1 Afwijkingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

- a. lid 9.1.b.1 en toestaan dat de gebruiksoppervlakte van een woning minimaal 40 m² bedraagt;
- b. lid 9.2.1.b voor het splitsen ten behoeve van een meergeneratiewoning;
- c. lid 9.2.1.b, voor het anderszins splitsen van een woning, mits:
 1. de gebruiksoppervlakte woonfunctie van de bestaande woning groter is dan of gelijk is aan 140 m², en
 2. de gebruiksoppervlakte gemeten volgens NEN 2580 van elke zelfstandige woning die als gevolg van de splitsing ontstaat niet kleiner is dan 50 m².
- d. lid 9.2.2 onder b ten behoeve van het vergroten van de toegestane bouwhoogte met maximaal 4 meter;
- e. lid 9.2.2 onder c voor het vergroten van het toegestane bebouwingspercentage met maximaal het getal 10.

9.5 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik in strijd met dit artikel, zoals bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en artikel 7.2 van de Wet ruimtelijke ordening, wordt in ieder geval gerekend:

voorontwerp

- a. het gebruik van gebouwen voor kamerverhuur, voor zover niet toegestaan op grond van het bepaalde in lid 9.1.b.3;
- b. het gebruik van een woning voor bewoning anders dan door een huishouden;
- c. het gebruik van een bestaande woning als meer dan één zelfstandige woning, behalve als voor splitsing afwijking is verleend met toepassing van lid 9.4.1.b of lid 9.4.1.c.

9.6 Afwijken van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 9.5.b voor begeleid wonen. Het bepaalde in lid 9.4.2 is hierbij van overeenkomstige toepassing.

9.7 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen in die zin dat de bestemming ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone - wijzigingsbevoegdheid 2' wordt gewijzigd in:

- a. de bestemming Groen, waarbij het bepaalde in artikel 7 van overeenkomstige toepassing is;
- b. de bestemming Wonen, waarbij op de kaart nieuwe bouwvlakken worden aangegeven, waarin een maximale bouwhoogte van 11 meter geldt en het bepaalde in artikel 13 van overeenkomstige toepassing is.

De bovenstaande wijzigingsbevoegdheid kan slechts worden toegepast, mits:

- de geluidbelasting vanwege het wegverkeer van geluidgevoelige gebouwen niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde, of een verkregen hogere grenswaarde;
- het plaatsgebonden risico vanwege inrichtingen en het transport van gevaarlijke stoffen voor (beperkt) kwetsbare objecten niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende grenswaarde;
- de oriëntatiewaarde van het groepsrisico zoals vermeld in het BEVI en in de Circulaire risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen niet wordt overschreden, en blijkens onderzoek en een advies van de regionale brandweer blijkt dat er voldoende mogelijkheden zijn tot zelfredzaamheid en voor de bereikbaarheid voor hulpverlening en rampenbestrijding;
- geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de woonsituatie, het straat- en bebouwingsbeeld, de verkeersveiligheid, de sociale veiligheid, de milieusituatie en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Het gestelde in lid 9.3 is hierbij van overeenkomstige toepassing

32.4 Artikel 13 Wonen

13.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen woningen, met dien verstande dat:
 1. de gebruiksoppervlakte van een woning, met uitzondering van meergeneratiewoningen, ten minste 50 m² bedraagt, of, indien de gebruiksoppervlakte van een bestaande woning minder bedraagt, de bestaande gebruiksoppervlakte;
 2. de gebruiksoppervlakte van een woning zich in ieder geval voor de helft boven peil bevindt, met uitzondering van woningen waarvan de bestaande gebruiksoppervlakte zich geheel beneden peil bevindt;
- b. woningen met een gebruiksoppervlakte van minimaal 24 m², uitsluitend in geval bestaande onzelfstandige kamerverhuur wordt omgezet naar zelfstandige woningen en het aantal zelfstandige woningen na woningvorming kleiner is dan het aantal onzelfstandige kamers;

- c. bestaande kamerverhuur;
- d. bijzondere vormen van huisvesting, zoals begeleid wonen, uitgezonderd kamerverhuur anders dan bestaande kamerverhuur;
- e. zakelijke en maatschappelijke dienstverlening, ter plaatse van de aanduiding 'dienstverlening', met dien verstande dat deze functie uitsluitend is toegestaan op de begane grond;
- f. maatschappelijke dienstverlening, ter plaatse van de aanduiding 'maatschappelijk', met dien verstande dat deze functie uitsluitend is toegestaan in de onderste twee bouwlagen;
- g. logies met ontbijt, met dien verstande dat deze functie uitsluitend mag worden uitgeoefend in het hoofdgebouw en ten dienste van deze functie maximaal twee (slaap)kamers voor toeristisch-recreatief nachtverblijf mogen worden gebruikt;
- h. onderdoorgangen, ter plaatse van de aanduiding 'onderdoorgang';
- i. het behoud van de historische structuren ter plaatse van de aanduiding 'cultuurhistorische waarde';
- j. wegen en paden;
- k. groenvoorzieningen;
- l. additionele voorzieningen.

13.2 Bouwregels

13.2.1 Algemene bouwregels

- a. Er zijn wat de bebouwing betreft uitsluitend gebouwen en bouwwerken, geen gebouw zijnde, toegestaan ten behoeve van de in lid 13.1 genoemde doeleinden.
- b. Het is verboden een bestaande woning te veranderen in en/of te vergroten tot twee of meer zelfstandige woningen.

13.4 Afwijken van de bouwregels

13.4.1 Afwijkingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van:

- a. lid 13.1.a.1 en toestaan dat de gebruiksoppervlakte van een woning minimaal 40 m² bedraagt;
- b. lid 13.2.1.b voor het splitsen ten behoeve van een meergeneratiewoning;
- c. lid 13.2.1.b, voor het anderszins splitsen van een woning, mits:
 - 1. de gebruiksoppervlakte woonfunctie van de bestaande woning groter is dan of gelijk is aan 140 m², en
 - 2. de gebruiksoppervlakte gemeten volgens NEN 2580 van elke zelfstandige woning die als gevolg van de splitsing ontstaat niet kleiner is dan 50 m².
- a. het bepaalde in lid 13.2.2 onder a 1 en 2 voor het verkleinen van de minimale afstand tot de zijdelingse perceelsgrens tot 0 meter;
- b. het bepaalde in lid 13.2.2 onder b voor het vergroten van toegestane bouwhoogte tot maximaal 7 meter, echter uitsluitend in die gevallen waar op de kaart geen goothoogte is aangegeven maar wel een bouwhoogte van 4 meter;
- c. het bepaalde in lid 13.2.2 onder b voor het vergroten van toegestane bouwhoogte tot maximaal 11 meter, echter uitsluitend in die gevallen waar op de kaart geen goothoogte is aangegeven maar wel een bouwhoogte van 7 meter;
- d. het bepaalde in lid 13.2.2 onder b voor het vergroten van de toegestane goot- en bouwhoogte tot maximaal 11 respectievelijk 13 meter, echter uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 1';
- e. het bepaalde in lid 13.2.2 onder c voor vergroting van de maximale dakhelling van hoofdgebouwen tot maximaal 80°;
- f. het bepaalde in lid 13.2.3 onder a.1 voor het vergroten van de toegestane bouwhoogte van een aangebouwd bijbehorend bouwwerk, echter uitsluitend ten behoeve van een kap en met dien verstande dat de goothoogte maximaal 4 meter

voorontwerp

- mag bedragen;
- g. het bepaalde in lid 13.2.3 onder a.3 voor het vergroten van de toegestane diepte van een aangebouwd bijbehorend bouwwerk, gemeten vanuit (het verlengde van) de achtergevel van het hoofdgebouw tot maximaal 5 meter;
 - h. het bepaalde in lid 13.2.3 onder a en b voor het vergroten van de toegestane oppervlakte van bijbehorende bouwwerken en overkappingen in het voorerfgebied met maximaal 5 m²;
 - i. het bepaalde in lid 13.2.3 onder a.4 voor het bouwen van een aangebouwd bijbehorend bouwwerk tot op de erf grens;
 - j. het bepaalde in lid 13.2.3 onder a voor het oprichten van een aangebouwd bijbehorend bouwwerk aan de zijgevel van de hoofdmassa van de bebouwing, met dien verstande dat:
 1. de maximale goothoogte 4 meter bedraagt;
 2. de maximale bouwhoogte niet hoger is dan 0,3 meter boven de bovenkant van de scheidingsconstructie met de tweede bouwlaag van het hoofdgebouw;
 3. de maximale breedte, gemeten vanuit (het verlengde van) de zijgevel van de hoofdmassa van de bebouwing, 4 meter bedraagt;
 4. een kap is toegestaan;
 - k. het bepaalde in lid 13.2.3 onder b.1 voor het vergroten van de toegestane bouwhoogte van een vrijstaand bijbehorend bouwwerk tot maximaal 4,50 meter, echter uitsluitend ten behoeve van een kap;
 - l. het bepaalde in lid 13.2.3 onder b.2 voor het bouwen van een vrijstaand bijbehorend bouwwerk tot op de erf grens;
 - m. het bepaalde in lid 13.2.3 onder b voor het oprichten van een vrijstaand bijbehorend bouwwerk op het voorerfgebied, met dien verstande dat:
 1. het vrijstaand bijbehorend bouwwerk achter (het verlengde van) de voorgevel moet zijn gesitueerd;
 2. de goothoogte maximaal 3 meter bedraagt;
 3. de bouwhoogte maximaal 4,50 meter bedraagt, echter uitsluitend ten behoeve van een kap;
 4. door het hier bedoelde bouwen mag de totale oppervlakte van bijbehorende bouwwerken inclusief bouwwerken, geen gebouw zijnde, op het gehele perceel maximaal 70m² bedragen waarbij het deel van het voorerfgebied dat is gelegen achter het verlengde van de voorgevel voor maximaal 60% mag zijn bebouwd;
 5. voor vrijstaande woningen geldt dat door het hier bedoelde bouwen de totale oppervlakte van bijbehorende bouwwerken inclusief bouwwerken, geen gebouw zijnde, op het gehele perceel maximaal 100m² mag bedragen waarbij het deel van het voorerfgebied dat is gelegen achter het verlengde van de voorgevel voor maximaal 60% mag zijn bebouwd;
 - n. het bepaalde in lid 13.2.3 onder c voor vergroting van de gezamenlijke oppervlakte van de bijbehorende bouwwerken inclusief bouwwerken, geen gebouw zijnde, op het voor- en achtererfgebied tot maximaal 70 m² waarbij het achtererfgebied voor maximaal 60% mag worden bebouwd;
 - o. het bepaalde in lid 13.2.3 onder c voor vergroting van de totale oppervlakte van bijbehorende bouwwerken inclusief bouwwerken, geen gebouw zijnde, op het voor- en achtererfgebied van vrijstaande woningen tot maximaal 100m² waarbij het achtererfgebied voor maximaal 60% mag worden bebouwd.

13.5 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik in strijd met een bestemmingsplan, zoals bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en artikel 7.2 van de Wet ruimtelijke ordening, wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van vrijstaande bijbehorende bouwwerken voor bewoning;
- b. het gebruik van aangebouwde bijbehorende bouwwerken voor zelfstandige bewoning;
- c. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van standplaatsen;

voorontwerp

- d. het gebruik van vrijstaande bijbehorende bouwwerken ten behoeve van een aan huis verbonden beroep;
- e. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van bedrijfsmatige activiteiten, voor zover dit niet uitdrukkelijk op grond van lid 13.1 is toegestaan;
- f. het gebruik van gebouwen voor kamerverhuur, voor zover niet toegestaan op grond van het bepaalde in lid 13.1.c;
- g. het gebruik van een woning voor bewoning anders dan door een huishouden;
- h. het gebruik van een bestaande woning als meer dan één zelfstandige woning, behalve als voor splitsing afwijking is verleend met toepassing van lid 13.4.1.b of lid 13.4.1.c.

13.6 Afwijken van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van:

- a. lid 13.5.g voor begeleid wonen. Het bepaalde in lid 13.4.2 is hierbij van overeenkomstige toepassing;
- b. het bepaalde in lid 13.5 onder d voor het gebruik van vrijstaande bijbehorende bouwwerken ten behoeve van een aan huis verbonden beroep tot een maximum van 70m². Het gestelde in lid 13.4.2 onder b, c, e en f is hierbij van overeenkomstige toepassing;
- c. het bepaalde in lid 13.5 onder e voor het gebruik van hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken ten behoeve van een kleinschalige bedrijfsmatige activiteit tot een maximum van 70 m² en voor zover voorkomend op de bij dit plan behorende Lijst van bedrijfstypen wonen-werken. Het gestelde in lid 13.4.2 onder b, c, e en f is hierbij van overeenkomstige toepassing.

Artikel 33 Bestemmingsplan Lintdorpen en Ruischerbrug

De regels van het bestemmingsplan Lintdorpen en Ruischerbrug worden als volgt gewijzigd.

33.1 Artikel 1 Begrippen

1.86 woon-werkcombinaties:

het wonen **woningen** in combinatie met aan de woonfunctie ondergeschikte kantoor- en werkfuncties in de vorm van aan huis verbonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten.

33.2 Artikel 5 Bedrijf

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bedrijven die zijn genoemd in de categorieën 1 en 2 van de bij dit plan behorende Staat van bedrijfsactiviteiten, met uitzondering van geluidszoneringplichtige en risicovolle inrichtingen;
- b. bedrijven die zijn genoemd in categorie 3 van de bij dit plan behorende Staat van bedrijfsactiviteiten, met uitzondering van geluidszoneringplichtige en risicovolle inrichtingen, ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 3' waarbij per adres, naast een categorie 1 of 2 bedrijf uitsluitend het volgende categorie 3-bedrijf is toegestaan:
 1. ter plaatse van Groningerweg 39 een bedrijf in het vervaardigen van veren;
 2. ter plaatse van Groningerweg 42 een garagebedrijf;
 3. ter plaatse van Middelberterweg 44 een handelonderneming in shovels;
 4. ter plaatse van Engelberterweg 79 een transportbedrijf;
- c. bedrijven die zijn genoemd in de categorieën 1 tot en met 4 van de bij dit plan behorende Staat van bedrijfsactiviteiten, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 4';
- d. bedrijfswoningen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning', met dien verstande dat per bedrijf maximaal één bedrijfswoning is toegestaan;
- e. garageboxen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - garageboxen';
- f. woon-werkcombinaties, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - woonwerkcombinatie', met dien verstande dat:
 1. de gebruiksoppervlakte van een woning, met uitzondering van meergeneratiewoningen, ten minste 50 m² bedraagt, of, indien de gebruiksoppervlakte van een bestaande woning minder bedraagt, de bestaande gebruiksoppervlakte;
 2. woningen met een kleinere gebruiksoppervlakte van minimaal 24 m² uitsluitend zijn toegestaan waar bestaande onzelfstandige kamerverhuur wordt omgezet naar zelfstandige woningen en het aantal zelfstandige woningen na woningvorming kleiner is dan het aantal onzelfstandige kamers;
 3. de gebruiksoppervlakte van een woning zich in ieder geval voor de helft boven peil bevindt, met uitzondering van woningen waarvan de bestaande gebruiksoppervlakte zich geheel beneden peil bevindt;
- g. bestaande kamerverhuur;
- h. ondergeschikte detailhandel;
- i. instandhouding van de bestaande karakteristieke hoofdvorm, ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek', zoals beschreven in de cultuurwaardenkaart in de bijlage bij de toelichting;
- j. additionele voorzieningen.

voorontwerp

5.2 Bouwregels

5.2.1 Algemene bouwregels

- a. Er zijn wat de bebouwing betreft uitsluitend gebouwen en bouwwerken, geen gebouw zijnde, toegestaan ten behoeve van de in lid 5.1 genoemde doeleinden.
- b. Het is verboden een bestaande woning te veranderen in en/of te vergroten tot twee of meer zelfstandige woningen.

5.4 Afwijken van de bouwregels

5.4.1 Afwijkingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

- a. lid 5.1.f.1 en toestaan dat de gebruiksoppervlakte van een woning minimaal 40 m² bedraagt;
- b. lid 5.2.1.b voor het splitsen ten behoeve van een meergeneratiewoning;
- c. lid 5.2.1.b, voor het anderszins splitsen van een woning, mits:
 1. de gebruiksoppervlakte woonfunctie van de bestaande woning groter is dan of gelijk is aan 140 m², en
 2. de gebruiksoppervlakte gemeten volgens NEN 2580 van elke zelfstandige woning die als gevolg van de splitsing ontstaat niet kleiner is dan 50 m².
- d. lid 5.2.2 onder b en e voor het vergroten van de toegestane goot- en bouwhoogte met maximaal 3 meter;
- e. lid 5.2.2 onder d sub 2 voor het vergroten van de maximale oppervlakte tot 230 m²;
- f. lid 5.2.2 onder d sub 6 voor het vergroten van de oppervlakte tot maximaal 525 m², met dien verstande dat de afstandseisen tot de zijdelings perceelsgrenzen, zoals genoemd in lid 5.2.2 onder d sub 7, juncto lid 5.4.1 sub d, van toepassing blijven;
- g. lid 5.2.2 onder d sub 7 voor het verkleinen van de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens tot minimaal 3 meter;
- h. lid 5.2.2 onder e voor het veranderen van de dakhelling.

5.5 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik in strijd met een bestemmingsplan, zoals bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en artikel 7.2 van de Wet ruimtelijke ordening, wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van bedrijven, behorende tot een andere categorie dan die welke volgens lid 5.1 onder a. zijn toegestaan;
- b. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van detailhandel anders dan detailhandel als bedoeld in lid 5.1 onder h;
- c. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van bewoning anders dan als een bedrijfswoning;
- d. het gebruik van gebouwen voor kamerverhuur, voor zover niet toegestaan op grond van het bepaalde in lid 5.1.g;
- e. het gebruik van een woning voor bewoning anders dan door een huishouden;
- f. het gebruik van een bestaande woning als meer dan één zelfstandige woning, behalve als voor splitsing afwijking is verleend met toepassing van lid 5.4.1.b of lid 5.4.1.c.
- g. het gebruik van vrijstaande bijbehorende bouwwerken voor bewoning;
- h. het gebruik van bijbehorende bouwwerken voor zelfstandige bewoning;
- i. het gebruik van de gronden voor recreatief nachtverblijf.

5.6 Afwijken van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders kunnen, bij een omgevingsvergunning afwijken van:

- a. lid 5.5.e voor begeleid wonen. Het bepaalde in lid 5.4.2 is hierbij van overeenkomstige

voorontwerp

toepassing.

- b. het bepaalde in lid 5.1 onder f voor het vestigen van een woning zonder bedrijfsruimte op het meest westelijke perceel, waarbij het gestelde onder 5.2.2 onder d sub 2 van overeenkomstige toepassing is;
- c. het bepaalde in lid 5.5 onder a. juncto lid 5.1 onder a voor de vestiging van bedrijven die naar de aard en invloed op de omgeving gelijk te stellen zijn met bedrijven die zijn genoemd in de categorieën 1 en 2 van de bij dit plan behorende Staat van bedrijfsactiviteiten, mits het geen geluidszoneringplichtige of risicovolle inrichtingen betreft, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie.

33.3 Artikel 6 Detailhandel

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'detailhandel' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. detailhandel;
- b. wonen woningen, met dien verstande dat:
 - 1. de gebruiksoppervlakte van een woning, met uitzondering van meergeneratiewoningen, ten minste 50 m² bedraagt, of, indien de gebruiksoppervlakte van een bestaande woning minder bedraagt, de bestaande gebruiksoppervlakte;
 - 2. de gebruiksoppervlakte van een woning zich in ieder geval voor de helft boven peil bevindt, met uitzondering van woningen waarvan de bestaande gebruiksoppervlakte zich geheel beneden peil bevindt;
- c. woningen met een gebruiksoppervlakte van minimaal 24 m², uitsluitend in geval bestaande onzelfstandige kamerverhuur wordt omgezet naar zelfstandige woningen en het aantal zelfstandige woningen na woningvorming kleiner is dan het aantal onzelfstandige kamers;
- d. bestaande kamerverhuur;
- e. instandhouding van de bestaande karakteristieke hoofdvorm, ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek', zoals beschreven in de cultuurwaardenkaart in de bijlage bij de toelichting;
- f. parkeervoorzieningen;
- g. additionele voorzieningen.

6.2 Bouwregels

6.2.1 Algemene bouwregels

- a. Er zijn wat de bebouwing betreft uitsluitend gebouwen en bouwwerken, geen gebouw zijnde, toegestaan ten behoeve van de in lid 6.1 genoemde doeleinden.
- b. Het is verboden een bestaande woning te veranderen in en/of te vergroten tot twee of meer zelfstandige woningen.

6.4 Afwijken van de bouwregels

6.4.1 Afwijkingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

- a. lid 6.1.b.1 en toestaan dat de gebruiksoppervlakte van een woning minimaal 40 m² bedraagt;
- b. lid 6.2.1.b voor het splitsen ten behoeve van een meergeneratiewoning;
- c. lid 6.2.1.b, voor het anderszins splitsen van een woning, mits:
 - 1. de gebruiksoppervlakte woonfunctie van de bestaande woning groter is dan of gelijk is aan 140 m², en
 - 2. de gebruiksoppervlakte gemeten volgens NEN 2580 van elke zelfstandige woning die als gevolg van de splitsing ontstaat niet kleiner is dan 50 m².

voorontwerp

- d. lid 6.2.2 onder e en d voor verkleining van de minimale dakhelling van hoofdgebouwen tot niet minder dan 20° c.q. voor het geheel of gedeeltelijk voorzien van een hoofdgebouw van een plat dak, met dien verstande dat bij een platte afdekking de goothoogte de maximale bouwhoogte is;
- e. lid 6.2.2 onder e en d voor vergroting van de maximale dakhelling van hoofdgebouwen tot maximaal 80°;
- f. lid 6.2.3 onder a.1 voor het vergroten van de toegestane goot- en bouwhoogte van een aangebouwd bijbehorend bouwwerk tot de op de verbeelding aangegeven goot- en bouwhoogte van het hoofdgebouw;
- g. lid 6.2.3 onder a.2 voor het verkleinen van de minimale dakhelling tot 0°, met dien verstande dat bij een platte afdekking de goothoogte de maximale bouwhoogte is;
- h. lid 6.2.3 onder a.3 voor het vergroten van de toegestane diepte van een aangebouwd bijbehorend bouwwerk, gemeten vanuit (het verlengde van) de achtergevel van de hoofdmassa van de bebouwing tot maximaal 6 meter;
- i. lid 6.2.3 onder a.4 voor het bouwen van een aangebouwd bijbehorend bouwwerk tot op de erfgrans;
- j. lid 6.2.3 onder a voor het oprichten van een aangebouwd bijbehorend bouwwerk aan de zijgevel van de hoofdmassa van de bebouwing, met dien verstande dat:
 1. de goot- en bouwhoogte maximaal de bestaande goot- en bouwhoogte van het hoofdgebouw, dan wel de op de verbeelding aangegeven goot- en bouwhoogte bedraagt;
 2. de dakhelling minimaal 20 en maximaal 80° bedraagt;
 3. de maximale breedte, gemeten vanuit (het verlengde van) de zijgevel van de hoofdmassa van de bebouwing, 5 meter bedraagt;
 4. de afstand tot de zij- en achtererfgrans, indien deze grenst aan het openbaar toegankelijk gebied, minimaal 1 meter bedraagt.
- k. lid 6.2.3 onder b.2 voor het verkleinen van de minimale dakhelling van een vrijstaand bijbehorend bouwwerk tot 0°, met dien verstande dat bij een platte afdekking de goothoogte de maximale bouwhoogte is;
- l. lid 6.2.3 onder b.3 voor het bouwen van een vrijstaand bijbehorend bouwwerk tot op de erfgrans;
- m. lid 6.2.3 onder b voor het oprichten van een vrijstaand bijbehorend bouwwerk op het voorerfgebied, met dien verstande dat:
 1. het vrijstaand bijbehorend bouwwerk achter (het verlengde van) de voorgevel moet zijn gesitueerd;
 2. de goot- en bouwhoogte maximaal de bestaande goot- en bouwhoogte van het hoofdgebouw, dan wel de op de verbeelding aangegeven goot- en bouwhoogte bedraagt;
 3. de dakhelling minimaal 20 en maximaal 80° bedraagt;
 4. door het hier bedoelde bouwen mag de totale oppervlakte van bijbehorende bouwwerken inclusief bouwwerken, geen gebouw zijnde, op het gehele perceel maximaal 100m² bedragen waarbij het deel van het voorerfgebied dat is gelegen achter (het verlengde van) de voorgevel voor maximaal 60% mag zijn bebouwd;
- n. lid 6.2.3 onder c voor vergroting van de totale oppervlakte van de bijbehorende bouwwerken inclusief bouwwerken, geen gebouw zijnde, in achtererfgebied tot maximaal 100m² waarbij achtererfgebied voor maximaal 60% mag worden bebouwd.

6.5 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik in strijd met een bestemmingsplan, zoals bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en artikel 7.2 van de Wet ruimtelijke ordening, wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van vrijstaande bijbehorende bouwwerken voor bewoning;
- b. het gebruik bijbehorende bouwwerken voor zelfstandige bewoning;
- c. het gebruik van gebouwen voor kamerverhuur, voor zover niet toegestaan op grond van het bepaalde in lid 6.1.d;

- d. het gebruik van een woning voor bewoning anders dan door een huishouden;
- e. het gebruik van een bestaande woning als meer dan één zelfstandige woning, behalve als voor splitsing afwijking is verleend met toepassing van lid 6.4.1.b of lid 6.4.1.c;
- f. het gebruik van de gronden voor recreatief nachtverblijf.

6.6 Afwijken van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 6.5.d voor begeleid wonen. Het bepaalde in lid 6.4.2 is hierbij van overeenkomstige toepassing.

33.4 Artikel 8 Horeca

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'horeca' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. horecabedrijven in de categorieën horeca - 1, horeca - 2 en horeca - 3;
- b. wonen woningen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'wonen', met dien verstande dat:
 - 1. de gebruiksoppervlakte van een woning, met uitzondering van meergeneratiewoningen, ten minste 50 m² bedraagt, of, indien de gebruiksoppervlakte van een bestaande woning minder bedraagt, de bestaande gebruiksoppervlakte;
 - 2. woningen met een kleinere gebruiksoppervlakte van minimaal 24 m² uitsluitend zijn toegestaan waar bestaande onzelfstandige kamerverhuur wordt omgezet naar zelfstandige woningen en het aantal zelfstandige woningen na woningvorming kleiner is dan het aantal onzelfstandige kamers;
 - 3. de gebruiksoppervlakte van een woning zich in ieder geval voor de helft boven peil bevindt, met uitzondering van woningen waarvan de bestaande gebruiksoppervlakte zich geheel beneden peil bevindt;
- c. bestaande kamerverhuur;
- d. parkeervoorzieningen;
- e. additionele voorzieningen

8.2 Bouwregels

8.2.1 Algemene bouwregels

- a. Er zijn wat de bebouwing betreft uitsluitend gebouwen en bouwwerken, geen gebouw zijnde, toegestaan ten behoeve van de in lid 8.1 genoemde doeleinden.
- b. Het is verboden een bestaande woning te veranderen in en/of te vergroten tot twee of meer zelfstandige woningen.

8.4 Afwijken van de bouwregels

8.4.1 Afwijkingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

- a. lid 8.1.b.1 en toestaan dat de gebruiksoppervlakte van een woning minimaal 40 m² bedraagt;
- b. lid 8.2.1.b voor het splitsen ten behoeve van een meergeneratiewoning;
- c. lid 8.2.1.b, voor het anderszins splitsen van een woning, mits:
 - 1. de gebruiksoppervlakte woonfunctie van de bestaande woning groter is dan of gelijk is aan 140 m², en
 - 2. de gebruiksoppervlakte gemeten volgens NEN 2580 van elke zelfstandige woning die als gevolg van de splitsing ontstaat niet kleiner is dan 50 m²;

- d. lid 8.2.2 onder b voor het vergroten van het toegestane bebouwingspercentage met maximaal het getal 10.

8.5 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik in strijd met dit artikel, zoals bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en artikel 7.2 van de Wet ruimtelijke ordening, wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van gebouwen voor kamerverhuur, voor zover niet toegestaan op grond van het bepaalde in lid 8.1.c;
- b. het gebruik van een woning voor bewoning anders dan door een huishouden;
- c. het gebruik van een bestaande woning als meer dan één zelfstandige woning, behalve als voor splitsing afwijking is verleend met toepassing van lid 8.4.1.b of lid 8.4.1.c.

8.6 Afwijken van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 8.5.b voor begeleid wonen. Het bepaalde in lid 8.4.2 is hierbij van overeenkomstige toepassing.

33.5 Artikel 9 Maatschappelijk

9.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'maatschappelijk' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. maatschappelijke dienstverlening;
- b. wonen; ter plaatse van de aanduiding 'wonen': woningen, met dien verstande dat:
 1. de gebruiksoppervlakte van een woning, met uitzondering van meergeneratiewoningen, ten minste 50 m² bedraagt, of, indien de gebruiksoppervlakte van een bestaande woning minder bedraagt, de bestaande gebruiksoppervlakte;
 2. woningen met een kleinere gebruiksoppervlakte van minimaal 24 m² uitsluitend zijn toegestaan waar bestaande onzelfstandige kamerverhuur wordt omgezet naar zelfstandige woningen en het aantal zelfstandige woningen na woningvorming kleiner is dan het aantal onzelfstandige kamers;
 3. de gebruiksoppervlakte van een woning zich in ieder geval voor de helft boven peil bevindt, met uitzondering van woningen waarvan de bestaande gebruiksoppervlakte zich geheel beneden peil bevindt;
- c. bestaande kamerverhuur;
- d. begraafplaats, ter plaatse van de aanduiding 'begraafplaats' en rond de bestaande kerken van Middelbert en Engelbert;
- e. speeltuin, ter plaatse van de aanduiding 'speeltuin';
- f. wegen en paden;
- g. parkeervoorzieningen;
- h. groenvoorzieningen;
- i. water;
- j. additionele voorzieningen.

9.2 Bouwregels

9.2.1 Algemene bouwregels

- a. Er zijn wat de bebouwing betreft uitsluitend gebouwen en bouwwerken, geen gebouw zijnde, toegestaan ten behoeve van de in lid 9.1 genoemde doeleinden.
- b. Het is verboden een bestaande woning te veranderen in en/of te vergroten tot twee of meer zelfstandige woningen.

9.4 Afwijken van de bouwregels

9.4.1 Afwijkingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

- a. lid 9.1.b.1 en toestaan dat de gebruiksoppervlakte van een woning minimaal 40 m² bedraagt;
- b. lid 9.2.1.b voor het splitsen ten behoeve van een meergeneratiewoning;
- c. lid 9.2.1.b, voor het anderszins splitsen van een woning, mits:
 1. de gebruiksoppervlakte woonfunctie van de bestaande woning groter is dan of gelijk is aan 140 m², en
 2. de gebruiksoppervlakte gemeten volgens NEN 2580 van elke zelfstandige woning die als gevolg van de splitsing ontstaat niet kleiner is dan 50 m²;
- d. lid 9.2.2 onder b voor het vergroten van het toegestane bebouwingspercentage met maximaal het getal 10;
- e. lid 9.2.2 onder b ten behoeve van het vergroten van de toegestane bouwhoogte met maximaal 4 meter.

9.5 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik in strijd met dit artikel, zoals bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en artikel 7.2 van de Wet ruimtelijke ordening, wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van gebouwen voor kamerverhuur, voor zover niet toegestaan op grond van het bepaalde in lid 9.1.c;
- b. het gebruik van een woning voor bewoning anders dan door een huishouden;
- c. het gebruik van een bestaande woning als meer dan één zelfstandige woning, behalve als voor splitsing afwijking is verleend met toepassing van lid 9.4.1.b of lid 9.4.1.c.

9.6 Afwijken van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 9.5.b voor begeleid wonen. Het bepaalde in lid 9.4.2 is hierbij van overeenkomstige toepassing.

33.6 Artikel 15 Wonen - 1

15.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'wonen -1' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen woningen, met dien verstande dat:
 1. de gebruiksoppervlakte van een woning, met uitzondering van meergeneratiewoningen, ten minste 50 m² bedraagt, of, indien de gebruiksoppervlakte van een bestaande woning minder bedraagt, de bestaande gebruiksoppervlakte;
 2. de gebruiksoppervlakte van een woning zich in ieder geval voor de helft boven peil bevindt, met uitzondering van woningen waarvan de bestaande gebruiksoppervlakte zich geheel beneden peil bevindt;
- b. woningen met een gebruiksoppervlakte van minimaal 24 m², uitsluitend in geval bestaande onzelfstandige kamerverhuur wordt omgezet naar zelfstandige woningen en het aantal zelfstandige woningen na woningvorming kleiner is dan het aantal onzelfstandige kamers;
- c. bestaande kamerverhuur;
- d. bijzondere vormen van huisvesting, zoals begeleid wonen, uitgezonderd andere kamerverhuur dan bestaande kamerverhuur;
- e. logies met ontbijt, met dien verstande dat deze functie uitsluitend mag worden

voorontwerp

- uitgeoefend in het hoofdgebouw en ten dienste van deze functie maximaal twee (slaap)kamers voor toeristisch-recreatief nachtverblijf mogen worden gebruikt;
- f. de instandhouding van de bestaande karakteristieke hoofdvorm, ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek', zoals beschreven in de bij dit plan behorende cultuurwaardenkaarten in de bijlage bij de toelichting;
 - g. additionele voorzieningen.

15.2 Bouwregels

15.2.1 Algemene bouwregels

- a. Er zijn wat de bebouwing betreft uitsluitend gebouwen en bouwwerken, geen gebouw zijnde, toegestaan ten behoeve van de in lid 15.1 genoemde doeleinden.
- b. Het is verboden een bestaande woning te veranderen in en/of te vergroten tot twee of meer zelfstandige woningen.

15.4 Afwijken van de bouwregels

15.4.1 Afwijkingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

- a. lid 15.1.a.1 en toestaan dat de gebruiksoppervlakte van een woning minimaal 40 m² bedraagt;
- b. lid 15.2.1.b voor het splitsen ten behoeve van een meergeneratiewoning;
- c. lid 15.2.1.b, voor het anderszins splitsen van een woning, mits:
 - 1. de gebruiksoppervlakte woonfunctie van de bestaande woning groter is dan of gelijk is aan 140 m², en
 - 2. de gebruiksoppervlakte gemeten volgens NEN 2580 van elke zelfstandige woning die als gevolg van de splitsing ontstaat niet kleiner is dan 50 m².
- d. lid 15.2.2 onder d en f voor vergroting van de toegestane goot- en/of bouwhoogte met maximaal 2 meter;
- e. lid 15.2.2 onder e en f voor verkleining van de minimale dakhelling van hoofdgebouwen tot niet minder dan 20° c.q. voor het geheel of gedeeltelijk voorzien van een hoofdgebouw van een plat dak;
- f. lid 15.2.2 onder e en f voor vergroting van de maximale dakhelling van hoofdgebouwen tot maximaal 80°;
- g. lid 15.2.3 onder a.1 en a.2 voor het vergroten van de toegestane bouwhoogte van een aangebouwd bijbehorend bouwwerk, echter uitsluitend ten behoeve van een kap en met dien verstande dat de goothoogte maximaal 4 meter mag bedragen;
- h. lid 15.2.3 onder a.3 voor het vergroten van de toegestane diepte van een aangebouwd bijbehorend bouwwerk, gemeten vanuit (het verlengde van) de achtergevel van de hoofdmassa van de bebouwing tot maximaal 5 meter;
- i. lid 15.2.3 onder a.4 voor het bouwen van een aangebouwd bijbehorend bouwwerk tot op de erfrens;
- j. lid 15.2.3 onder a voor het oprichten van een aangebouwd bijbehorend bouwwerk aan de zijgevel van de hoofdmassa van de bebouwing, met dien verstande dat:
 - 1. de maximale goothoogte 4 meter bedraagt;
 - 2. de maximale bouwhoogte niet hoger is dan 0,3 meter boven de bovenkant van de scheidingsconstructie met de tweede bouwlaag van het hoofdgebouw;
 - 3. de maximale breedte, gemeten vanuit (het verlengde van) de zijgevel van de hoofdmassa van de bebouwing, 4 meter bedraagt;
 - 4. in afwijking van het bepaalde onder 2 een kap is toegestaan;
- k. lid 15.2.3 onder b.1 voor het vergroten van de toegestane bouwhoogte van een vrijstaand bijbehorend bouwwerk tot maximaal 4,50 meter, echter uitsluitend ten behoeve van een kap;
- l. lid 15.2.3 onder b.2 voor het bouwen van een vrijstaand bijbehorend bouwwerk tot

voorontwerp

op de erfgrans;

m. lid 15.2.3 onder b voor het oprichten van een vrijstaand bijbehorend bouwwerk op het voorerfgebied, met dien verstande dat:

1. het vrijstaand bijbehorend bouwwerk achter (het verlengde van) de voorgevel moet zijn gesitueerd;
2. de goothoogte maximaal 3 meter bedraagt;
3. de bouwhoogte maximaal 4,50 meter bedraagt, echter uitsluitend ten behoeve van een kap;
4. door het hier bedoelde bouwen mag de totale oppervlakte van bijbehorende bouwwerken inclusief bouwwerken, geen gebouw zijnde, op het gehele perceel maximaal 70m² bedragen waarbij het deel van het voorerfgebied dat is gelegen achter (het verlengde van) de voorgevel voor maximaal 60% mag zijn bebouwd;

n. lid 15.2.3 onder c voor vergroting van de totale oppervlakte van de bijbehorende bouwwerken inclusief bouwwerken, geen gebouw zijnde, in achtererfgebied tot maximaal 70m² waarbij achtererfgebied voor maximaal 60% mag worden bebouwd.

15.5 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik in strijd met een bestemmingsplan, zoals bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en artikel 7.2 van de Wet ruimtelijke ordening, wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van vrijstaande bijbehorende bouwwerken voor bewoning;
- b. het gebruik van aangebouwde bijbehorende bouwwerken voor zelfstandige bewoning;
- c. het gebruik van vrijstaande bijbehorende bouwwerken ten behoeve van een aan huis verbonden beroep;
- d. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van bedrijfsmatige activiteiten, voor zover dit niet uitdrukkelijk op grond van lid 15.1 is toegestaan;
- e. het gebruik van hoofdgebouwen voor meer dan één woning per hoofdgebouw, tenzij het bestaande aantal woningen in een hoofdgebouw groter is dan één. Dan geldt het bestaande aantal;
- f. het gebruik van een bestaande woning als meer dan één zelfstandige woning, behalve als voor splitsing afwijking is verleend met toepassing van lid 15.4.1.b of lid 15.4.1.c;
- g. het gebruik van gebouwen voor kamerverhuur, voor zover niet toegestaan op grond van het bepaalde in lid 15.1.c;
- h. het gebruik van een woning voor bewoning anders dan door een huishouden.

15.6 Afwijken van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

- a. lid 15.5 onder d voor het gebruik van vrijstaande bijbehorende bouwwerken ten behoeve van een aan huis verbonden beroep tot een maximum van 70m². Het gestelde in lid 15.4.2 onder b, c, e en f is hierbij van overeenkomstige toepassing;
- b. lid 15.5 onder e voor het gebruik van hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken ten behoeve van een kleinschalige bedrijfsmatige activiteit tot een maximum van 70 m² en voor zover voorkomend op de bij dit plan behorende Staat van bedrijfsactiviteiten wonen-werken. Het gestelde in lid 15.4.2 onder b, c, e en f is hierbij van overeenkomstige toepassing;
- c. lid 15.5.g voor begeleid wonen. Het bepaalde in lid 15.4.2 is hierbij van overeenkomstige toepassing.

33.7 Artikel 16 Wonen - 2

16.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'wonen - 2' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

voorontwerp

- a. wonen woningen, met dien verstande dat:
 - 1. de gebruiksoppervlakte van een woning, met uitzondering van meergeneratiewoningen, ten minste 50 m² bedraagt, of, indien de gebruiksoppervlakte van een bestaande woning minder bedraagt, de bestaande gebruiksoppervlakte;
 - 2. de gebruiksoppervlakte van een woning zich in ieder geval voor de helft boven peil bevindt, met uitzondering van woningen waarvan de bestaande gebruiksoppervlakte zich geheel beneden peil bevindt;
- b. woningen met een gebruiksoppervlakte van minimaal 24 m², uitsluitend in geval bestaande onzelfstandige kamerverhuur wordt omgezet naar zelfstandige woningen en het aantal zelfstandige woningen na woningvorming kleiner is dan het aantal onzelfstandige kamers;
- c. bijzondere vormen van huisvesting; zoals begeleid wonen en kamerverhuur bestaande kamerverhuur;
- d. bedrijven die zijn genoemd in de categorieën 1 en 2 van de bij dit plan behorende Staat van bedrijfsactiviteiten, met uitzondering van geluidszoneringplichtige en risicovolle inrichtingen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf';
- e. bedrijfswoning, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning', met dien verstande dat per bedrijf één bedrijfswoning is toegestaan;
- f. logies met ontbijt, met dien verstande dat deze functie uitsluitend mag worden uitgeoefend in het hoofdgebouw en ten dienste van deze functie maximaal twee (slaap)kamers voor toeristisch-recreatief nachtverblijf mogen worden gebruikt;
- g. garageboxen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - garageboxen';
- h. de instandhouding van de bestaande karakteristieke hoofdvorm, ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek', zoals beschreven in de bij dit plan behorende cultuurwaardenkaarten in de bijlage bij de toelichting;
- i. wegen, paden en structuren met een cultuurhistorische en/of landschappelijke waarde, ter plaatse van de aanduiding 'cultuurhistorische waarde' zoals beschreven in de bij dit plan behorende cultuurwaardenkaarten in de bijlage bij de toelichting;
- j. additionele voorzieningen.

16.2 Bouwregels

16.2.1 Algemene bouwregels

- a. Er zijn wat de bebouwing betreft uitsluitend gebouwen en bouwwerken, geen gebouw zijnde, toegestaan ten behoeve van de in lid 16.1 genoemde doeleinden.
- b. Het is verboden een bestaande woning te veranderen in en/of te vergroten tot twee of meer zelfstandige woningen;
- c. Het is verboden ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 2' zelfstandige woningen of kamerverhuur te realiseren.

16.4 Afwijken van de bouwregels

16.4.1 Afwijkingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

- a. lid 16.1.a.1 en toestaan dat de gebruiksoppervlakte van een woning minimaal 40 m² bedraagt;
- b. lid 16.2.1.b voor het splitsen ten behoeve van een meergeneratiewoning;
- c. lid 16.2.1.b, voor het anderszins splitsen van een woning, mits:
 - 1. de gebruiksoppervlakte woonfunctie van de bestaande woning groter is dan of gelijk is aan 140 m², en
 - 2. de gebruiksoppervlakte gemeten volgens NEN 2580 van elke zelfstandige woning die als gevolg van de splitsing ontstaat niet kleiner is dan 50 m².

- d. lid 16.2.2 onder d en f voor vergroting van de toegestane goot- en/of bouwhoogte met maximaal 2 meter;
- e. lid 16.2.2 onder e en f voor verkleining van de minimale dakhelling van hoofdgebouwen tot niet minder dan 20° c.q. voor het geheel of gedeeltelijk voorzien van een hoofdgebouw van een plat dak;
- f. lid 16.2.2 onder e en f voor vergroting van de maximale dakhelling van hoofdgebouwen tot maximaal 80°;
- g. lid 16.2.3 onder a.1 en a.2 voor het vergroten van de toegestane bouwhoogte van een aangebouwd bijbehorend bouwwerk, echter uitsluitend ten behoeve van een kap en met dien verstande dat de goothoogte maximaal 4 meter mag bedragen;
- h. lid 16.2.3 onder a.3 voor het vergroten van de toegestane diepte van een aangebouwd bijbehorend bouwwerk, gemeten vanuit (het verlengde van) de achtergevel van de hoofdmassa van de bebouwing tot maximaal 5 meter;
- i. lid 16.2.3 onder a.4 voor het bouwen van een aangebouwd bijbehorend bouwwerk tot op de erf grens;
- j. lid 16.2.3 onder a voor het oprichten van een aangebouwd bijbehorend bouwwerk aan de zijgevel van de hoofdmassa van de bebouwing, met dien verstande dat:
 1. de maximale goothoogte 4 meter bedraagt;
 2. de maximale bouwhoogte niet hoger is dan 0,3 meter boven de bovenkant van de scheidingsconstructie met de tweede bouwlaag van het hoofdgebouw;
 3. de maximale breedte, gemeten vanuit (het verlengde van) de zijgevel van de hoofdmassa van de bebouwing, 4 meter bedraagt;
 4. in afwijking van het bepaalde onder 2 een kap is toegestaan;
- k. lid 16.2.3 onder b.1 voor het vergroten van de toegestane bouwhoogte van een vrijstaand bijbehorend bouwwerk tot maximaal 4,50 meter, echter uitsluitend ten behoeve van een kap;
- l. lid 16.2.3 onder b.2 voor het bouwen van een vrijstaand bijbehorend bouwwerk tot op de erf grens;
- m. lid 16.2.3 onder b voor het oprichten van een vrijstaand bijbehorend bouwwerk op het voorerfgebied, met dien verstande dat:
 1. het vrijstaand bijbehorend bouwwerk achter (het verlengde van) de voorgevel moet zijn gesitueerd;
 2. de goothoogte maximaal 3 meter bedraagt;
 3. de bouwhoogte maximaal 4,50 meter bedraagt, echter uitsluitend ten behoeve van een kap;
 4. door het hier bedoelde bouwen mag de totale oppervlakte van bijbehorende bouwwerken inclusief bouwwerken, geen gebouw zijnde, op het gehele perceel maximaal 80m² bedragen waarbij het deel van het voorerfgebied dat is gelegen achter (het verlengde van) de voorgevel voor maximaal 60% mag zijn bebouwd;
- n. lid 16.2.3 onder c voor vergroting van de totale oppervlakte van de bijbehorende bouwwerken inclusief bouwwerken, geen gebouw zijnde, in achtererfgebied tot maximaal 80m² waarbij achtererfgebied voor maximaal 60% mag worden bebouwd.

16.5 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik in strijd met een bestemmingsplan, zoals bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en artikel 7.2 van de Wet ruimtelijke ordening, wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van vrijstaande bijbehorende bouwwerken voor bewoning;
- b. het gebruik van aangebouwde bijbehorende bouwwerken voor zelfstandige bewoning;
- c. het gebruik van vrijstaande bijbehorende bouwwerken ten behoeve van een aan huis verbonden beroep;
- d. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van bedrijfsmatige activiteiten, voor zover dit niet uitdrukkelijk op grond van lid 16.1 is toegestaan;
- e. het veranderen van het profiel van de wegen ter plaatse van de aanduiding 'cultuurhistorische waarden';

- f. het gebruik van hoofdgebouwen voor meer dan één woning per hoofdgebouw, tenzij het bestaande aantal woningen in een hoofdgebouw groter is dan één. Dan geldt het bestaande aantal;
- g. het gebruik van gebouwen voor kamerverhuur, voor zover niet toegestaan op grond van het bepaalde in lid 16.1.c;
- h. het gebruik van een woning voor bewoning anders dan door een huishouden;
- i. het gebruik van een bestaande woning als meer dan één zelfstandige woning, behalve als voor splitsing afwijking is verleend met toepassing van lid 16.4.1.b of lid 16.4.1.c.

16.6 Afwijken van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

- a. lid 16.5 onder c voor het gebruik van vrijstaande bijbehorende bouwwerken ten behoeve van een aan huis verbonden beroep tot een maximum van 70m². Het gestelde in lid 16.4.2 onder b, c, e en f is hierbij van overeenkomstige toepassing;
- b. lid 16.5 onder d voor het gebruik van hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken ten behoeve van een kleinschalige bedrijfsmatige activiteit tot een maximum van 70 m² en voor zover voorkomend op de bij dit plan behorende Staat van bedrijfsactiviteiten wonen-werken. Het gestelde in lid 16.4.2 onder b, c, e en f is hierbij van overeenkomstige toepassing;
- c. lid 16.5.h voor begeleid wonen. Het bepaalde in lid 16.4.2 is hierbij van overeenkomstige toepassing.

33.8 Artikel 17 Wonen - 3

17.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen woningen, met dien verstande dat:
 - 1. de gebruiksoppervlakte van een woning, met uitzondering van meergeneratiewoningen, ten minste 50 m² bedraagt, of, indien de gebruiksoppervlakte van een bestaande woning minder bedraagt, de bestaande gebruiksoppervlakte;
 - 2. de gebruiksoppervlakte van een woning zich in ieder geval voor de helft boven peil bevindt, met uitzondering van woningen waarvan de bestaande gebruiksoppervlakte zich geheel beneden peil bevindt;
- b. woningen met een gebruiksoppervlakte van minimaal 24 m², uitsluitend in geval bestaande onzelfstandige kamerverhuur wordt omgezet naar zelfstandige woningen en het aantal zelfstandige woningen na woningvorming kleiner is dan het aantal onzelfstandige kamers;
- c. bijzondere vormen van huisvesting; zoals begeleid wonen en kamerverhuur bestaande kamerverhuur;
- d. paardenbakken, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van sport - paardenbak';
- e. logies met ontbijt, met dien verstande dat deze functie uitsluitend mag worden uitgeoefend in het hoofdgebouw en ten dienste van deze functie maximaal twee (slaap)kamers voor toeristisch-recreatief nachtverblijf mogen worden gebruikt;
- f. garageboxen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - garageboxen';
- g. de instandhouding van de bestaande karakteristieke hoofdvorm, ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek', zoals beschreven in de bij dit plan behorende cultuurwaardenkaarten in de bijlage bij de toelichting;
- h. paardenstapmolens, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van sport - paardenstapmolen';
- i. additionele voorzieningen.

17.2 Bouwregels

17.2.1 Algemene bouwregels

- a. Er zijn wat de bebouwing betreft uitsluitend gebouwen en bouwwerken, geen gebouw zijnde, toegestaan ten behoeve van de in lid 17.1 genoemde doeleinden.
- b. Het is verboden een bestaande woning te veranderen in en/of te vergroten tot twee of meer zelfstandige woningen
- c. Het is verboden ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 2' zelfstandige woningen of kamerverhuur te realiseren.

17.4 Afwijken van de bouwregels

17.4.1 Afwijkingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

- a. lid 17.1.a.1 en toestaan dat de gebruiksoppervlakte van een woning minimaal 40 m² bedraagt;
- b. lid 17.2.1.b voor het splitsen ten behoeve van een meergeneratiewoning;
- c. lid 17.2.1.b, voor het anderszins splitsen van een woning, mits:
 1. de gebruiksoppervlakte woonfunctie van de bestaande woning groter is dan of gelijk is aan 140 m², en
 2. de gebruiksoppervlakte gemeten volgens NEN 2580 van elke zelfstandige woning die als gevolg van de splitsing ontstaat niet kleiner is dan 50 m²;
- d. lid 17.2.2 onder d en f voor vergroting van de toegestane goot- en/of bouwhoogte met maximaal 2 meter;
- e. lid 17.2.2 onder e en f voor verkleining van de minimale dakhelling van hoofdgebouwen tot niet minder dan 20° c.q. voor het geheel of gedeeltelijk voorzien van een hoofdgebouw van een plat dak, met dien verstande dat bij een platte afdekking de goothoogte de maximale bouwhoogte is;
- f. lid 17.2.2 onder e en f voor vergroting van de maximale dakhelling van hoofdgebouwen tot maximaal 80°;
- g. lid 17.2.3 onder a.1 voor het vergroten van de toegestane goot- en bouwhoogte van een aangebouwd bijbehorend bouwwerk tot de op de verbeelding aangegeven goot- en bouwhoogte van het hoofdgebouw;
- h. lid 17.2.3 onder a.2 voor het verkleinen van de minimale dakhelling tot 0°, met dien verstande dat bij een platte afdekking de goothoogte de maximale bouwhoogte is;
- i. lid 17.2.3 onder a.3 voor het vergroten van de toegestane diepte van een aangebouwd bijbehorend bouwwerk, gemeten vanuit (het verlengde van) de achtergevel van de hoofdmassa van de bebouwing tot maximaal 6 meter;
- j. lid 17.2.3 onder a.4 voor het bouwen van een aangebouwd bijbehorend bouwwerk tot op de erfgrans;
- k. lid 17.2.3 onder a voor het oprichten van een aangebouwd bijbehorend bouwwerk aan de zijgevel van de hoofdmassa van de bebouwing, met dien verstande dat:
 1. de goot- en bouwhoogte maximaal de bestaande goot- en bouwhoogte van het hoofdgebouw, dan wel de op de verbeelding aangegeven goot- en bouwhoogte bedraagt;
 2. de dakhelling minimaal 20 en maximaal 80° bedraagt;
 3. de maximale breedte, gemeten vanuit (het verlengde van) de zijgevel van de hoofdmassa van de bebouwing, 5 meter bedraagt;
 4. de afstand tot de zij- en achtererfgrans, indien deze grenst aan het openbaar toegankelijk gebied, minimaal 1 meter bedraagt.
- l. lid 17.2.3 onder b.2 voor het verkleinen van de minimale dakhelling van een vrijstaand bijbehorend bouwwerk tot 0°, met dien verstande dat bij een platte afdekking de goothoogte de maximale bouwhoogte is;
- m. lid 17.2.3 onder b.3 voor het bouwen van een vrijstaand bijbehorend bouwwerk tot op de erfgrans;

voorontwerp

- n. lid 17.2.3 onder b voor het oprichten van een vrijstaand bijbehorend bouwwerk op het voorerfgebied, met dien verstande dat:
1. het vrijstaand bijbehorend bouwwerk achter (het verlengde van) de voorgevel moet zijn gesitueerd;
 2. de goot- en bouwhoogte maximaal de bestaande goot- en bouwhoogte van het hoofdgebouw, dan wel de op de verbeelding aangegeven goot- en bouwhoogte bedraagt;
 3. de dakhelling minimaal 20 en maximaal 80° bedraagt;
 4. door het hier bedoelde bouwen mag de totale oppervlakte van bijbehorende bouwwerken inclusief bouwwerken, geen gebouw zijnde, op het gehele perceel maximaal 100m² bedragen waarbij het deel van het voorerfgebied dat is gelegen achter (het verlengde van) de voorgevel voor maximaal 60% mag zijn bebouwd;
- o. lid 17.2.3 onder c voor vergroting van de totale oppervlakte van de bijbehorende bouwwerken inclusief bouwwerken, geen gebouw zijnde, in achtererfgebied tot maximaal 100m² waarbij achtererfgebied voor maximaal 60% mag worden bebouwd.

17.5 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik in strijd met een bestemmingsplan, zoals bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en artikel 7.2 van de Wet ruimtelijke ordening, wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van vrijstaande bijbehorende bouwwerken voor bewoning;
- b. het gebruik van aangebouwde bijbehorende bouwwerken voor zelfstandige bewoning;
- c. het gebruik van vrijstaande bijbehorende bouwwerken ten behoeve van een aan huis verbonden beroep;
- d. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van bedrijfsmatige activiteiten, voor zover dit niet uitdrukkelijk op grond van lid 17.1 is toegestaan;
- e. het gebruik van hoofdgebouwen voor meer dan één woning per hoofdgebouw, tenzij het bestaande aantal woningen in een hoofdgebouw groter is dan één. Dan geldt het bestaande aantal;
- f. het gebruik van gebouwen voor kamerverhuur, voor zover niet toegestaan op grond van het bepaalde in lid 17.1.c;
- g. het gebruik van een woning voor bewoning anders dan door een huishouden;
- h. het gebruik van een bestaande woning als meer dan één zelfstandige woning, behalve als voor splitsing afwijking is verleend met toepassing van lid 17.4.1.b of lid 17.4.1.c.

17.6 Afwijken van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

- a. lid 17.5 onder c en d voor het gebruik van hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken ten behoeve van:
 1. een aan huis verbonden beroep;
 2. dienstverlenende bedrijven;
 3. kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten voor zover voorkomend op de bij dit plan behorende Staat van bedrijfsactiviteiten wonen-werken;
 4. bedrijven die zijn genoemd in de categorieën 1 en 2, of naar aard en schaal daarmee te vergelijken bedrijven in categorie 3, van de bij dit plan behorende Staat van bedrijfsactiviteiten, met uitzondering van geluidszoneringplichtige en risicovolle inrichtingen;met dien verstande dat:
 - a. de oppervlakte van de functies genoemd onder a sub 1 tot en met sub 4 van dit lid maximaal 150 m² bedraagt;
 - b. de woonfunctie nadrukkelijk in het hoofdgebouw aanwezig blijft;
 - c. de bedrijvigheid alleen in de gebouwen wordt gehuisvest en er geen opslag van

- goederen en materialen buiten de gebouwen plaatsvindt;
- b. lid 17.5 onder e voor het gebruik van hoofdgebouwen voor maximaal 2 woningen per hoofdgebouw, met dien verstande dat:
1. de oppervlakte per woning niet meer dan 200 m² bedraagt, tenzij de bestaande oppervlakte van de woning groter is. Dan geldt de bestaande oppervlakte;
 2. de woonfunctie beperkt blijft tot het bestaande hoofdgebouw, behoudens geringe uitwendige aanpassingen.

Het gestelde in lid 17.4.2 onder b, c, e en f is van overeenkomstige toepassing.

- c. lid 17.5.g voor begeleid wonen. Het bepaalde in lid 17.4.2 is hierbij van overeenkomstige toepassing.

33.9 Artikel 18 Wonen - 4

18.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen woningen, met dien verstande dat:
1. de gebruiksoppervlakte van een woning, met uitzondering van meergeneratiewoningen, ten minste 50 m² bedraagt, of, indien de gebruiksoppervlakte van een bestaande woning minder bedraagt, de bestaande gebruiksoppervlakte;
 2. de gebruiksoppervlakte van een woning zich in ieder geval voor de helft boven peil bevindt, met uitzondering van woningen waarvan de bestaande gebruiksoppervlakte zich geheel beneden peil bevindt;
- b. woningen met een gebruiksoppervlakte van minimaal 24 m², uitsluitend in geval bestaande onzelfstandige kamerverhuur wordt omgezet naar zelfstandige woningen en het aantal zelfstandige woningen na woningvorming kleiner is dan het aantal onzelfstandige kamers;
- c. bijzondere vormen van huisvesting; zoals begeleid wonen en kamerverhuur bestaande kamerverhuur;
- d. paardenbakken, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van sport - paardenbak'.
- e. logies met ontbijt, met dien verstande dat deze functie uitsluitend mag worden uitgeoefend in het hoofdgebouw en ten dienste van deze functie maximaal twee (slaap)kamers voor toeristisch-recreatief nachtverblijf mogen worden gebruikt;
- f. garageboxen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - garageboxen';
- g. de instandhouding van de bestaande karakteristieke hoofdvorm, ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek', zoals beschreven in de bij dit plan behorende cultuurwaardenkaarten in de bijlage bij de toelichting;
- h. paardenstapmolens, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van sport - paardenstapmolen';
- i. additionele voorzieningen.

18.2 Bouwregels

18.2.1 Algemene bouwregels

- a. Er zijn wat de bebouwing betreft uitsluitend gebouwen en bouwwerken, geen gebouw zijnde, toegestaan ten behoeve van de in lid 18.1 genoemde doeleinden.
- b. Het is verboden een bestaande woning te veranderen in en/of te vergroten tot twee of meer zelfstandige woningen.

18.4 Afwijken van de bouwregels

18.4.1 Afwijkingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het voorontwerp

bepaalde in:

- a. lid 18.1.a.1 en toestaan dat de gebruiksoppervlakte van een woning minimaal 40 m² bedraagt;
- b. lid 18.2.1.b voor het splitsen ten behoeve van een meergeneratiewoning;
- c. lid 18.2.1.b, voor het anderszins splitsen van een woning, mits:
 - 1. de gebruiksoppervlakte woonfunctie van de bestaande woning groter is dan of gelijk is aan 140 m², en
 - 2. de gebruiksoppervlakte gemeten volgens NEN 2580 van elke zelfstandige woning die als gevolg van de splitsing ontstaat niet kleiner is dan 50 m².
- d. lid 18.2.2 onder d en f voor vergroting van de toegestane goot- en/of bouwhoogte met maximaal 2 meter;
- e. lid 18.2.2 onder e en f voor verkleining van de minimale dakhelling van hoofdgebouwen tot niet minder dan 20° c.q. voor het geheel of gedeeltelijk voorzien van een hoofdgebouw van een plat dak, met dien verstande dat bij een platte afdekking de goothoogte de maximale bouwhoogte is;
- f. lid 18.2.2 onder e en f voor vergroting van de maximale dakhelling van hoofdgebouwen tot maximaal 80°;
- g. lid 18.2.3 onder a.1 voor het vergroten van de toegestane goot- en bouwhoogte van een aangebouwd bijbehorend bouwwerk tot de op de verbeelding aangegeven goot- en bouwhoogte van het hoofdgebouw;
- h. lid 18.2.3 onder a.2 voor het verkleinen van de minimale dakhelling tot 0°, met dien verstande dat bij een platte afdekking de goothoogte de maximale bouwhoogte is;
- i. lid 18.2.3 onder a.3 voor het vergroten van de toegestane diepte van een aangebouwd bijbehorend bouwwerk, gemeten vanuit (het verlengde van) de achtergevel van de hoofdmassa van de bebouwing tot maximaal 7 meter;
- j. lid 18.2.3 onder a.4 voor het bouwen van een aangebouwd bijbehorend bouwwerk tot op de erfgrans;
- k. lid 18.2.3 onder a voor het oprichten van een aangebouwd bijbehorend bouwwerk aan de zijgevel van de hoofdmassa van de bebouwing, met dien verstande dat:
 - 1. de goot- en bouwhoogte maximaal de bestaande goot- en bouwhoogte van het hoofdgebouw, dan wel de op de verbeelding aangegeven goot- en bouwhoogte bedraagt;
 - 2. de dakhelling minimaal 20 en maximaal 80° bedraagt;
 - 3. de maximale breedte, gemeten vanuit (het verlengde van) de zijgevel van de hoofdmassa van de bebouwing, 5 meter bedraagt;
 - 4. de afstand tot de zij- en achtererfgrans, indien deze grenst aan het openbaar toegankelijk gebied, minimaal 1 meter bedraagt.
- l. lid 18.2.3 onder b.2 voor het verkleinen van de minimale dakhelling van een vrijstaand bijbehorend bouwwerk tot 0°, met dien verstande dat bij een platte afdekking de goothoogte de maximale bouwhoogte is;
- m. lid 18.2.3 onder b.3 voor het bouwen van een vrijstaand bijbehorend bouwwerk tot op de erfgrans;
- n. lid 18.2.3 onder b voor het oprichten van een vrijstaand bijbehorend bouwwerk op het voorerfgebied, met dien verstande dat:
 - 1. het vrijstaand bijbehorend bouwwerk achter (het verlengde van) de voorgevel moet zijn gesitueerd;
 - 2. de goot- en bouwhoogte maximaal de bestaande goot- en bouwhoogte van het hoofdgebouw, dan wel de op de verbeelding aangegeven goot- en bouwhoogte bedraagt;
 - 3. de dakhelling minimaal 20 en maximaal 80° bedraagt;
 - 4. door het hier bedoelde bouwen mag de totale oppervlakte van bijbehorende bouwwerken inclusief bouwwerken, geen gebouw zijnde, op het gehele perceel maximaal 120m² bedragen waarbij het deel van het voorerfgebied dat is gelegen achter (het verlengde van) de voorgevel voor maximaal 60% mag zijn bebouwd;
- o. lid 18.2.3 onder c voor vergroting van de totale oppervlakte van de bijbehorende bouwwerken inclusief bouwwerken, geen gebouw zijnde, in achtererfgebied tot maximaal 120m² waarbij achtererfgebied voor maximaal 60% mag worden bebouwd.

voorontwerp

18.5 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik in strijd met een bestemmingsplan, zoals bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en artikel 7.2 van de Wet ruimtelijke ordening, wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van vrijstaande bijbehorende bouwwerken voor bewoning;
- b. het gebruik van aangebouwde bijbehorende bouwwerken voor zelfstandige bewoning;
- c. het gebruik van vrijstaande bijbehorende bouwwerken ten behoeve van een aan huis verbonden beroep;
- d. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van bedrijfsmatige activiteiten, voor zover dit niet uitdrukkelijk op grond van lid 18.1 is toegestaan;
- e. het gebruik van hoofdgebouwen voor meer dan één woning per hoofdgebouw, tenzij het bestaande aantal woningen in een hoofdgebouw groter is dan één. Dan geldt het bestaande aantal;
- f. het gebruik van gebouwen voor kamerverhuur, voor zover niet toegestaan op grond van het bepaalde in lid 18.1.c;
- g. het gebruik van een woning voor bewoning anders dan door een huishouden;
- h. het gebruik van een bestaande woning als meer dan één zelfstandige woning, behalve als voor splitsing afwijking is verleend met toepassing van lid 18.4.1.b of lid 18.4.1.c.

18.6 Afwijken van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

- a. lid 18.5 onder c en d voor het gebruik van hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken ten behoeve van:
 1. een aan huis verbonden beroep;
 2. dienstverlenende bedrijven;
 3. kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten voor zover voorkomend op de bij dit plan behorende Staat van bedrijfsactiviteiten wonen-werken;
 4. bedrijven die zijn genoemd in de categorieën 1 en 2, of naar aard en schaal daarmee te vergelijken bedrijven in categorie 3, van de bij dit plan behorende Staat van bedrijfsactiviteiten, met uitzondering van geluidszoneringplichtige en risicovolle inrichtingen;

met dien verstande dat:

- de oppervlakte van de functies genoemd onder 1 tot en met 4 van dit lid maximaal 170 m² bedraagt;
 - de woonfunctie nadrukkelijk in het hoofdgebouw aanwezig blijft;
 - de bedrijvigheid alleen in de gebouwen wordt gehuisvest en er geen opslag van goederen en materialen buiten de gebouwen plaatsvindt.
- b. lid 18.5 onder e voor het gebruik van hoofdgebouwen voor maximaal 2 woningen per hoofdgebouw, met dien verstande dat:
 1. de oppervlakte per woning niet meer dan 200 m² bedraagt, tenzij de bestaande oppervlakte van de woning groter is. Dan geldt de bestaande oppervlakte;
 2. de woonfunctie beperkt blijft tot het bestaande hoofdgebouw, behoudens geringe uitwendige aanpassingen;

Het gestelde in lid 18.4.2 onder b, c, e en f is van overeenkomstige toepassing.

- c. lid 18.5.g voor begeleid wonen. Het bepaalde in lid 18.4.2 is hierbij van overeenkomstige toepassing.

Artikel 34 Bestemmingsplan Meerstad-Midden (Slochteren)

Het bestemmingsplan Meerstad-Midden van de voormalige gemeente Slochteren wordt, voor zover nog geldend binnen het grondgebied van de gemeente Groningen, gewijzigd als volgt.

34.1 Artikel 1 Begripsbepalingen

72. woon-werkcombinaties:

het wonen **een woning** in combinatie met aan de woonfunctie ondergeschikte kantoor- en werkfuncties in de vorm van aan huis verbonden beroepen alsmede kleinschalige bedrijfsactiviteiten;

34.2 Artikel 4 Woongebied (uit te werken)

4.1 Bestemmingsomschrijving

De op de plankaart voor Woongebied (uit te werken) aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen **woningen, op ten minste 300 meter van het plandeel met de bestemming "Recreatieve doeleinden, categorie R(d) en R(v)" voor het Grunopark, met dien verstande dat:**
 1. de gebruiksoppervlakte van een woning, met uitzondering van een **meergeneratiewoning, ten minste 50 m² dient te bedragen, of, indien de gebruiksoppervlakte van een bestaande woning minder bedraagt, de bestaande gebruiksoppervlakte**
 2. de gebruiksoppervlakte van een woning zich in ieder geval voor de helft boven peil bevindt, met uitzondering van woningen waarvan de bestaande gebruiksoppervlakte zich geheel beneden peil bevindt;
- b. **woningen met een gebruiksoppervlakte van minimaal 24 m², op ten minste 300 meter van het plandeel met de bestemming "Recreatieve doeleinden, categorie R(d) en R(v)" voor het Grunopark, uitsluitend in geval bestaande onzelfstandige kamerverhuur wordt omgezet naar zelfstandige woningen en het aantal zelfstandige woningen na woningvorming kleiner is dan het aantal onzelfstandige kamers;**
- c. **bestaande kamerverhuur, op ten minste 300 meter van het plandeel met de bestemming "Recreatieve doeleinden, categorie R(d) en R(v)" voor het Grunopark;**
- d. **woon-werkcombinaties, op ten minste 300 meter van het plandeel met de bestemming "Recreatieve doeleinden, categorie R(d) en R(v) voor het Grunopark;**
- e. **natuurdoeleinden (waaronder agrarisch medegebruik);**
- f. **water en waterhuishoudkundige doeleinden, exclusief noodwaterberging;**
- g. **voorzieningen ten behoeve van toekomstige noodwaterberging;**
- h. **verkeers- en verblijfsdoeleinden ten behoeve van de ontsluitingswegen, waaronder tramwegen;**
- i. **maatschappelijke voorzieningen;**
- j. **bedrijfsdoeleinden uitgezonderd risicovolle inrichtingen, waaronder worden verstaan bedrijven als genoemd in categorie 1 en 2 van de lijst van bedrijven zoals opgenomen in bijlage 1 bij deze voorschriften, dan wel bedrijven die naar aard en omvang gelijk te stellen zijn met de aangegeven categorieën;**
- k. **detailhandel;**
- l. **dienstverlening;**
- m. **horeca;**
- n. **agrarische doeleinden, uitgezonderd intensieve veehouderij;**
- o. **recreatieve doeleinden;**
- p. **groenvoorzieningen;**
- q. **sportdoeleinden;**
- r. **geluidsreducerende maatregelen;**

voorontwerp

met de daarbij behorende additionele voorzieningen.

4.6 Gebruiksvoorschriften

4.6.3. Zolang en voorzover voor gronden geen uitwerkingsplan in werking is getreden, is het verboden (gebruiksverbod) de gronden te gebruiken of te laten gebruiken voor:

- a. bedrijfsdoeleinden, waaronder worden verstaan bedrijven als genoemd in categorie 1 en 2 van de lijst van bedrijven zoals opgenomen in bijlage 1 bij deze voorschriften, dan wel bedrijven die naar aard en omvang gelijk te stellen zijn met de aangegeven categorieën;
- b. maatschappelijke voorzieningen;
- c. detailhandel;
- d. dienstverlening;
- e. horeca;
- f. agrarische doeleinden, waaronder intensieve veehouderij;
- g. verblijfsrecreatieve doeleinden;
- h. sportdoeleinden;
- i. gebruik van water ten behoeve van ligplaatsen en waterwoningen;
- j. kamerverhuur, voor zover niet toegestaan op grond van het bepaalde in lid 4.1.c;
- k. bewoning van een woning anders dan door een huishouden;
- l. gebruik van een bestaande woning als meer dan één zelfstandige woning.

34.3 Artikel 6 Woondoeleinden

6.1 Bestemmingsomschrijving

6.1.1. De op de plankaart voor Woondoeleinden aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen woningen, met dien verstande dat:
 1. de gebruiksoppervlakte van een woning, met uitzondering van een meergeneratiewoning, ten minste 50 m² dient te bedragen, of, indien de gebruiksoppervlakte van een bestaande woning minder bedraagt, de bestaande gebruiksoppervlakte;
 2. de gebruiksoppervlakte van een woning zich in ieder geval voor de helft boven peil bevindt, met uitzondering van woningen waarvan de bestaande gebruiksoppervlakte zich geheel beneden peil bevindt;
- b. woningen met een gebruiksoppervlakte van minimaal 24 m², uitsluitend in geval bestaande onzelfstandige kamerverhuur wordt omgezet naar zelfstandige woningen en het aantal zelfstandige woningen na woningvorming kleiner is dan het aantal onzelfstandige kamers;
- c. bestaande kamerverhuur;
- d. woon-werkcombinaties;
- e. de bescherming en veiligstelling van archeologische waarden;

met de daarbij behorende additionele voorzieningen.

6.1.2. Indien een bestemmingsvlak op de plankaart is voorzien van de aanduiding "Kamerverhuur toegestaan", is een woonhuis is tevens bestemd als kamerverhuurpand.

6.2 Bouwvoorschriften

6.2.4 Woningsplitsing

Het is verboden een bestaande woning te veranderen in en/of te vergroten tot twee of meer zelfstandige woningen.

6.4 Vrijstelling van de bouwvoorschriften

voorontwerp

6.4.1. Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van:

- a. het bepaalde in lid 6.2.2.c en, onverminderd het bepaalde onder 6.2.2.d, toestaan dat een hoofdgebouw gedeeltelijk, en een aanbouw, een uitbouw of een aangebouwd bijgebouw geheel of gedeeltelijk buiten het bouwvlak worden gebouwd, mits de gezamenlijke oppervlakte van de gebouwen niet meer bedraagt dan de oppervlakte van het bouwvlak;
- b. het bepaalde in lid 6.2.2.c en toestaan dat een vrijstaand bijgebouw geheel of gedeeltelijk buiten het bouwvlak wordt gebouwd, mits de gezamenlijke oppervlakte van de gebouwen niet meer bedraagt dan de oppervlakte van het bouwvlak;
- c. het bepaalde in lid 6.2.2.f en toestaan dat de goothoogte van een hoofdgebouw wordt vergroot tot niet meer dan 6 meter;
- d. het bepaalde in lid 6.2.2.f en toestaan dat de dakhelling van hoofdgebouwen wordt verkleind tot minder dan 35°;
- e. lid 6.1.1.a.1 en toestaan dat de gebruiksoppervlakte van een woning minimaal 40 m² bedraagt;
- f. lid 6.2.4 voor het splitsen ten behoeve van een meergeneratiewoning;
- g. lid 6.2.4 voor het anderszins splitsen van woningen, mits:
 - 1. de gebruiksoppervlakte woonfunctie van de bestaande woning groter is dan of gelijk is aan 140 m², en
 - 2. de gebruiksoppervlakte volgens NEN 2580 van elke zelfstandige woning die als gevolg van de splitsing ontstaat niet kleiner is dan 50 m².

6.6 Gebruiksvoorschriften

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

- a. het gebruik van bijgebouwen voor bewoning;
- b. het gebruik van de gronden als woonwagenstandplaats;
- c. het gebruik van gronden, bouwwerken, voertuigen, vaartuigen en andere al dan niet drijvende constructies ten behoeve van een sexinrichting;
- d. de opslag van aan hun gebruik onttrokken voer- of vaartuigen, werktuigen of machines of onderdelen daarvan, verpakkingsmaterialen, bouwmaterialen, bagger en grondspecie, afval, puin, grind of brandstoffen, anders dan in verband met normaal onderhoud of ter verwezenlijking van de bestemming;
- e. het gebruik van gebouwen voor kamerverhuur, voor zover niet toegestaan op grond van het bepaalde in lid 6.1.1.c;
- f. het gebruik van een woning voor bewoning anders dan door een huishouden;
- g. het gebruik van een bestaande woning als meer dan één zelfstandige woning, behalve als voor splitsing afwijking is verleend met toepassing van lid 6.4.1.f en 6.4.1.g

6.6.4 Afwijken van de gebruiksvoorschriften

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 6.6.2 onder f voor begeleid wonen. Het gestelde in lid 6.4.2 is hierbij van overeenkomstige toepassing.

Artikel 35 Bestemmingsplan Meerstad-Midden West

De regels van het bestemmingsplan Meerstad-Midden West worden als volgt gewijzigd.

35.1 Artikel 7 Gemengd - 1

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Gemengd - 1' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. een woning, met dien verstande dat:
 1. de gebruiksoppervlakte van een woning, met uitzondering van meergeneratiewoningen, ten minste 50 m² bedraagt, of, indien de gebruiksoppervlakte van een bestaande woning minder bedraagt, de bestaande gebruiksoppervlakte;
 2. kleinere woningen met een gebruiksoppervlakte van minimaal 24 m² eveneens zijn toegestaan, doch uitsluitend waar bestaande onzelfstandige kamerverhuur wordt omgezet naar zelfstandige woningen en het aantal zelfstandige woningen na woningvorming kleiner is dan het aantal onzelfstandige kamers;
 3. de gebruiksoppervlakte van een woning zich in ieder geval voor de helft boven peil bevindt, met uitzondering van woningen waarvan de bestaande gebruiksoppervlakte zich geheel beneden peil bevindt;
 4. bij de woning aan-huis-verbonden beroepen mogen worden uitgeoefend;
 5. bij de woning een logies met ontbijt gedreven mag worden, met dien verstande dat deze functie uitsluitend mag worden uitgeoefend in het hoofdgebouw en ten dienste van deze functie maximaal drie (slaap)kamers voor toeristisch-recreatief nachtverblijf mogen worden gebruikt;
 - b. bestaande kamerverhuur;
 - c. zakelijke dienstverlening;
 - d. maatschappelijke dienstverlening;
 - e. bedrijven onder de milieucategorieën 1 en 2 die zijn genoemd in de bij de regels behorende Bijlage 1 Staat van bedrijfsactiviteiten, hieronder niet begrepen geluidszoneringsplichtige inrichtingen en risicovolle inrichtingen;
 - f. behoud en herstel van de hoofdvorm van karakteristieke en beeldbepalende panden, ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek';
- met daaraan ondergeschikt:
- g. groenvoorzieningen;
 - h. nutsvoorzieningen;
 - i. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
 - j. verhardingen;
 - k. parkeervoorzieningen;
- met de daarbij behorende tuinen, erven en additionele voorzieningen.

7.2 Bouwregels

7.2.1 Algemene bouwregels

- a. Er zijn uitsluitend gebouwen en bouwwerken, geen gebouw zijnde, toegestaan ten behoeve van de in lid 7.1 genoemde doeleinden.
- b. Ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek' mag de uitwendige hoofdvorm, bestaande uit oppervlakte, goot- en bouwhoogte en dakhelling, van de zodanig aangeduide (delen van) gebouwen, niet meer dan 10% afwijken van de bestaande maatvoering.
- c. Gebouwen en overkappingen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd.
- d. Woningen mogen uitsluitend als hoofdgebouw of onderdeel van een hoofdgebouw (in pandig) worden gebouwd.
- e. De goot- en bouwhoogte en dakhelling van gebouwen en overkappingen mogen niet

voorontwerp

meer c.q. niet minder bedragen dan in het volgende bouwschema is bepaald, tenzij ter plaatse anders is aangeduid, met dien verstande dat:

1. bij een platte afdekking de bouwhoogte maximaal de goothoogte is;
2. topgevels, lijstgevels, dakkappen en schoorstenen hiervan zijn uitgezonderd.

Goothoogte (m)	Bouwhoogte (m)	Dakhelling (graden)
3	10	min 30° en max 60°

- f. Maximaal 300 m² van het bebouwd oppervlak mag worden gebruikt voor de (bedrijfs)woning inclusief bijbehorende bijgebouwen.
- g. Per bouwvlak is maximaal 1 woning toegestaan. Het is verboden een bestaande woning te veranderen in en/of te vergroten tot twee of meer zelfstandige woningen.
- h. De afstand tussen gebouwen en/of overkappingen op een bouwperceel is minimaal 1 meter, tenzij de gebouwen en/of overkappingen aaneen worden gebouwd.
- i. De afstand tussen een woning en andere geluidsgevoelige objecten en de weg is minimaal de bestaande afstand.

7.4 Afwijken van de bouwregels

7.4.1 Afwijkingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

- a. lid 7.1.a.1 en toestaan dat de gebruiksoppervlakte van een woning minimaal 40 m² bedraagt;
- b. lid 7.2.1 onder b voor een grotere afwijking van de bestaande maatvoering in samenhang met de in lid 7.6 genoemde vergunning en voldaan wordt aan de overige bouwregels die ter plaatse van toepassing zijn;
- c. lid 7.2.1 onder e voor het vergroten van de maximum goothoogte van een hoofdgebouw tot maximaal 6 meter;
- d. lid 7.2.1 onder e en toestaan dat de goothoogte van een hoofdgebouw maximaal 4,50 meter bedraagt;
- e. lid 7.2.1.g, tweede volzin, voor het splitsen ten behoeve van een meergeneratiewoning;
- f. lid 7.2.1.g, tweede volzin, voor het anderszins splitsen van een woning, mits:
 1. de gebruiksoppervlakte woonfunctie van de bestaande woning groter is dan of gelijk is aan 140 m², en
 2. de gebruiksoppervlakte gemeten volgens NEN 2580 van elke zelfstandige woning die als gevolg van de splitsing ontstaat niet kleiner is dan 50 m².
- g. lid 7.2.2 ten behoeve van gehele of gedeeltelijke vervanging van één of meerdere bijgebouwen en overkappingen waarvan de gezamenlijke oppervlakte meer bedraagt dan 100 m², door één of meerdere vrijstaande bijgebouwen, met dien verstande dat:
 1. de vervanging bijdraagt aan een aanmerkelijke verbetering van de landschappelijke situatie ter plaatse waarbij voorzien wordt in een goede landschappelijke inpassing;
 2. de vervanging van de bebouwing uitsluitend is bedoeld ten behoeve van de doeleinden genoemd in lid 7.1 sub a tot en met f;
 3. met de vervanging een vermindering (sanering) van de oppervlakte plaatsvindt, voor zover die oppervlakte meer bedraagt dan 100 m² tot een oppervlakte van 50% van het meerdere.

7.5 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik in strijd met dit bestemmingsplan, zoals bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en artikel 7.2 van de Wet

voorontwerp

ruimtelijke ordening, wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van bedrijven, behorende tot een andere categorie dan die welke volgens lid 7.1 onder e zijn toegestaan;
- b. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van detailhandel, anders dan productiegebonden detailhandel;
- c. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van bewoning anders dan als een bedrijfswoning;
- d. het gebruik van de gronden voor recreatief nachtverblijf, tenzij het recreatief nachtverblijf betreft zoals genoemd in lid 7.1;
- e. het gebruik van vrijstaande bijgebouwen voor bewoning;
- f. het gebruik van gebouwen voor kamerverhuur, voor zover niet toegestaan op grond van het bepaalde in lid 7.1.b;
- g. het gebruik van een woning voor bewoning anders dan door een huishouden;
- h. het gebruik van een bestaande woning als meer dan één zelfstandige woning, behalve als voor splitsing afwijking is verleend met toepassing van lid 7.4.1.e of lid 7.4.1.f.

7.6 Afwijken van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 7.5.g voor begeleid wonen. Het bepaalde in lid 7.4.2 is hierbij van overeenkomstige toepassing.

35.2 Artikel 20 Wonen

20.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. woningen, al dan niet in combinatie met dien verstande dat:
 1. de gebruiksoppervlakte van een woning, met uitzondering van meergeneratiewoningen, ten minste 50 m² bedraagt, of, indien de gebruiksoppervlakte van een bestaande woning minder bedraagt, de bestaande gebruiksoppervlakte;
 2. kleinere woningen met een gebruiksoppervlakte van minimaal 24 m² eveneens zijn toegestaan, doch uitsluitend waar bestaande onzelfstandige kamerverhuur wordt omgezet naar zelfstandige woningen en het aantal zelfstandige woningen na woningvorming kleiner is dan het aantal onzelfstandige kamers;
 3. de gebruiksoppervlakte van een woning zich in ieder geval voor de helft boven peil bevindt, met uitzondering van woningen waarvan de bestaande gebruiksoppervlakte zich geheel beneden peil bevindt;
 4. bij de woning mogen worden uitgeoefend:
 - aan-huis-verbonden beroepen;
 - een logies met ontbijt, met dien verstande dat deze functie uitsluitend mag worden uitgeoefend in het hoofdgebouw en ten dienste van deze functie maximaal drie (slaap)kamers voor toeristisch-recreatief nachtverblijf mogen worden gebruikt;
 - bestaande kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten;
 - kamerverhuur in het hoofdgebouw, ter plaatse van de aanduiding 'kamerverhuur';
 - b. behoud en herstel van de hoofdvorm van karakteristieke en beeldbepalende panden, ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek';
- met daaraan ondergeschikt:
- c. fiets- en voetpaden;
 - d. groenvoorzieningen;
 - e. nutsvoorzieningen;
 - f. parkeervoorzieningen;
 - g. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;

voorontwerp

met de daarbij behorende:

h. additionele voorzieningen, waaronder speelvoorzieningen en bruggen.

20.2 Bouwregels

20.2.1 Algemene bouwregels

- a. Er zijn uitsluitend gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegestaan ten behoeve van de in lid 20.1 genoemde doeleinden.
- b. Per bestemmingsvlak is maximaal 1 woning toegestaan, tenzij het gronden betreft ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden', in welk geval maximaal het aangegeven aantal is toegestaan. **Het is verboden een bestaande woning te veranderen in en/of te vergroten tot twee of meer zelfstandige woningen.**
- c. Ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek' mag de uitwendige hoofdvorm, bestaande uit oppervlakte, goot- en bouwhoogte en dakhelling, van de zodanig aangeduide (delen van) gebouwen, niet meer dan 10% afwijken van de bestaande maatvoering.
- d. Als binnen een bestemmingsvlak een bouwvlak is aangegeven mogen gebouwen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd.
- e. De afstand tussen een hoofdgebouw en de weg is minimaal de bestaande afstand tussen de naar de weg gekeerde gevel van het hoofdgebouw en de bestemming Verkeer.
- f. Voor gebouwen en overkappingen gelden de in het schema vermelde maten en percentages. Als een tabelvak leeg is, is de betreffende regel niet van toepassing.

Gebouwsoort	Maximum oppervlakte (m ²)	Maximale goothoogte (m)	Maximale bouwhoogte (m)	Minimale dakhelling (graden)	Afstand tot voorgevel hoofdgebouw en verlengde daarvan (m)
Hoofdgebouw	200	3,5	8	35	
Aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen	50, of indien de nog resterende bebouwingsruimte voor het hoofdgebouw groter is dan 50, de resterende bebouwingsruimte	3	6		3
Vrijstaande bijgebouwen	bouwpercelen < 2.000 m ² : 75 bouwpercelen > = 2000 m ² : 100	3	6		3
Overkappingen	100		5		0

20.4 Afwijken van de bouwregels

20.4.1 Afwijkingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

- a. lid 20.1.a.1 en toestaan dat de gebruiksoppervlakte van een woning minimaal 40 m² bedraagt;
- b. lid 20.2.1.b voor het splitsen ten behoeve van een meergeneratiewoning;
- c. lid 20.2.1.b, voor het anderszins splitsen van een woning, mits:
 1. de gebruiksoppervlakte woonfunctie van de bestaande woning groter is dan of

voortontwerp

- gelijk is aan 140 m², en
2. de gebruiksoppervlakte gemeten volgens NEN 2580 van elke zelfstandige woning die als gevolg van de splitsing ontstaat niet kleiner is dan 50 m²;
- d. lid 20.2.1 onder c voor een grotere afwijking van de bestaande maatvoering in samenhang met de in lid 20.7 genoemde vergunning en voldaan wordt aan de overige bouwregels die ter plaatse van toepassing zijn;
 - e. lid 20.2.1 onder d voor het gedeeltelijk bouwen van een hoofdgebouw of het geheel of gedeeltelijk bouwen van een aanbouw, uitbouw of bijgebouw buiten het bouwvlak, mits de gezamenlijke oppervlakte van de gebouwen maximaal de oppervlakte van het bouwvlak is;
 - f. lid 20.2.1 onder f voor het vergroten van de maximum goothoogte van een hoofdgebouw tot maximaal 6 meter;
 - g. lid 20.2.1 onder f voor het verkleinen van de dakhelling van hoofdgebouwen minder dan 35°.

20.5 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik in strijd met dit bestemmingsplan, zoals bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en artikel 7.2 van de Wet ruimtelijke ordening, wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van gronden en bouwwerken voor reclamedoeleinden (waaronder mede begrepen reclamemasten), met uitzondering van een bord met een oppervlakte van ten hoogste 0,75 m² op de gevel van een gebouw, ten behoeve van een op dat perceel gevestigd gebruik;
- b. het gebruik van vrijstaande bijgebouwen voor bewoning;
- c. het gebruik van vrijstaande bijgebouwen ten behoeve van een aan huis verbonden beroep;
- d. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van bedrijfsmatige activiteiten, voor zover dit niet uitdrukkelijk op grond van lid 20.1 is toegestaan;
- e. het gebruik van gebouwen voor kamerverhuur, voor zover niet toegestaan op grond van het bepaalde in lid 20.1.a.4;
- f. het gebruik van een woning voor bewoning anders dan door een huishouden;
- g. het gebruik van een bestaande woning als meer dan één zelfstandige woning, behalve als voor splitsing afwijking is verleend met toepassing van lid 20.4.1.b of lid 20.4.1.c.

20.6 Afwijken van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

- a. lid 20.5 onder c voor het gebruik van vrijstaande bijgebouwen ten behoeve van een aan huis verbonden beroep tot een maximum van 70 m².
- b. lid 20.5 onder d voor het gebruik van hoofdgebouwen en aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen ten behoeve van een kleinschalige bedrijfsmatige activiteit tot een maximum van 70 m² en voor zover voorkomend op de lijst in Bijlage 2;
- c. lid 20.5.f voor begeleid wonen. Het bepaalde in lid 20.4.2 is hierbij van overeenkomstige toepassing.

35.3 Artikel 21 Woongebied - 1

21.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Woongebied - 1' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. woningen, al dan niet in combinatie met met dien verstande dat:
 1. de gebruiksoppervlakte van een woning, met uitzondering van meergeneratiewoningen, ten minste 50 m² bedraagt, of, indien de gebruiksoppervlakte van een bestaande woning minder bedraagt, de bestaande

- gebruiksoppervlakte;
2. kleinere woningen met een gebruiksoppervlakte van minimaal 24 m² eveneens zijn toegestaan, doch uitsluitend waar bestaande onzelfstandige kamerverhuur wordt omgezet naar zelfstandige woningen en het aantal zelfstandige woningen na woningvorming kleiner is dan het aantal onzelfstandige kamers;
 3. de gebruiksoppervlakte van een woning zich in ieder geval voor de helft boven peil bevindt, met uitzondering van woningen waarvan de bestaande gebruiksoppervlakte zich geheel beneden peil bevindt;
 4. bij de woning mogen worden uitgeoefend:
 - aan-huis-verbonden beroepen;
 - een logies met ontbijt, met dien verstande dat deze functie uitsluitend mag worden uitgeoefend in het hoofdgebouw en ten dienste van deze functie maximaal drie (slaap)kamers voor toeristisch-recreatief nachtverblijf mogen worden gebruikt;
 - bestaande kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten;
 - al dan niet in combinatie met:
 5. aan-huis-verbonden beroepen;
 6. bestaande kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten;
 7. logies met ontbijt, met dien verstande dat deze functie uitsluitend mag worden uitgeoefend in het hoofdgebouw en ten dienste van deze functie maximaal twee (slaap)kamers voor toeristisch-recreatief nachtverblijf mogen worden gebruikt;
- b. bestaande kamerverhuur;
 - c. wegen, fiets- en voetpaden;
 - d. groenvoorzieningen;
 - e. nutsvoorzieningen;
 - f. parkeervoorzieningen, met dien verstande dat bij vrijstaande en twee-aaneen gebouwde woningen ten minste twee opstelplaatsen voor auto's, niet zijnde garages, op eigen erf naast of achter het hoofdgebouw aanwezig dienen te zijn;
 - g. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
 - h. additionele voorzieningen, waaronder speelvoorzieningen en bruggen.

21.2 Bouwregels

21.2.1 Algemene bouwregels

- a. Er zijn uitsluitend gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegestaan ten behoeve van de in lid 21.1 genoemde doeleinden.
- b. Ter plaatse van de aanduiding 'gevellijn' worden de voorgevels van hoofdgebouwen gericht op deze lijn.
- c. De goot- en bouwhoogte van een hoofdgebouw zijn maximaal de ter plaatse van de aanduidingen 'maximum goothoogte (m)' en 'maximum bouwhoogte (m)' aangegeven hoogte, met dien verstande dat:
 1. de bouwhoogte van hoofdgebouwen met een plat dak ten hoogste 7 m bedraagt;
 2. bij toepassing van een plat dak, naast het gestelde onder 1, een extra etage is toegestaan ter plaatse waar een 'maximum goothoogte (m)' van meer dan 3,5 meter is aangegeven, mits de extra etage ten hoogste 60% van de oppervlakte van het hoofdgebouw bedraagt en de bouwhoogte maximaal 10,5 meter bedraagt;
 3. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - toren' een toren op het hoofdgebouw is toegestaan met een oppervlakte van maximaal 25 m² en een bouwhoogte van maximaal 21 meter;
 4. ter plaatse van de aanduiding 'gestapeld' appartementengebouwen mogen worden gebouwd met een goot- en bouwhoogte van maximaal 11 meter en 17 meter.
- d. Rijenwoningen mogen niet worden gebouwd ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - wierde' en ter plaatse waar een maximum goothoogte van 3,5 m is aangegeven.
- e. Voor gebouwen en overkappingen gelden de in het schema vermelde maten en percentages. Als een tabelvak leeg is is de betreffende regel niet van toepassing.

	Maximum bebouwingspercentage (%) *	Maximum oppervlakte hoofdgebouw (m ²)	Minimale afstand van voorgevels van hoofdgebouwen tot de perceelgrens (m)	Minimale afstand van voorgevels van hoofdgebouwen tot de bestemmingsgrens (m)
Woningtype				
Vrijstaand	30	200	5	
Twee-aaneen	45	150	5	
Rijwoning	55	100	3	
Appartementengebouw, ter plaatse van de aanduiding 'gestapeld'	55		3	
Aanduiding				
'haven'			0 tot en met 1 ***	
'gevelijn'				
'specifieke bouw-aanduiding- wierde'				6

Bouwregel	Minimale afstand van overige gevels tot de perceelgrens (m) **
	2

* met dien verstande dat collectieve parkeergarages bij appartementsgebouwen die voorzien zijn van een dak met beplanting bij dit percentage niet worden meegerekend

** met dien verstande dat:

- de afstand van de achtergevel tot aan de waterlijn minimaal 6 meter bedraagt en van de zijgevel tot aan de waterlijn minimaal 4 meter bedraagt

- ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - dijkwoningen' de afstand van gebouwen tot de zij- en achtergrens minimaal 4 meter bedraagt

en met dien verstande dat tot op de perceelgrens mag worden gebouwd op de zijdelingse perceelgrenzen waar woonhuizen aaneen gebouwd zijn of waar woonhuizen door middel van aan- en uitbouwen of bijgebouwen met andere woonhuizen zijn verbonden

*** tenzij de gronden zijn aangeduid met 'gestapeld', dan geldt een afstand van 3 meter

f. Het is verboden een bestaande woning te veranderen in en/of te vergroten tot twee of meer zelfstandige woningen.

21.4 Afwijken van de bouwregels

21.4.1 Afwijkingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

a. lid 21.1.a.1 en toestaan dat de gebruiksoppervlakte van een woning minimaal 40 m² bedraagt;

b. lid 21.2.1 onder c voor het vergroten van de goothoogte van hoofdgebouwen;

c. lid 21.2.1 onder c voor het verhogen van de gevel van platte daken met ten hoogste 1 m ten behoeve van een borstwering bij een dakterras;

d. lid 21.2.1 onder d voor het bouwen van rijwoningen;

voorontwerp

- e. lid 21.2.1 onder e voor het verhogen van het bebouwingspercentage ten behoeve van collectieve parkeergarages bij appartementsgebouwen die voorzien zijn van een dak met beplanting;
- f. lid 21.2.1 onder e voor een andere goothoogte van hoofdgebouwen;
- g. lid 21.2.1 onder e voor het bouwen van de voorgevel van gebouwen op een kortere afstand uit of op de perceelgrens als dit noodzakelijk is om de gebruiksmogelijkheden van het bouwperceel te vergroten;
- h. lid 21.2.1 onder e voor de bouw van hoofdgebouwen tot ten hoogste 300 m²; mits het bebouwingspercentage genoemd in lid 21.2.1 onder e niet wordt overschreden;
- i. lid 21.2.1 onder e voor de bouw van hoofdgebouwen tot ten hoogste 300 m²; mits het bebouwingspercentage genoemd in lid 21.2.1 onder e niet wordt overschreden;
- j. lid 21.2.1.f, voor het splitsen ten behoeve van een meergeneratiewoning;
- k. lid 21.2.1.f, voor het anderszins splitsen van een woning, mits:
 1. de gebruiksoppervlakte woonfunctie van de bestaande woning groter is dan of gelijk is aan 140 m², en
 2. de gebruiksoppervlakte gemeten volgens NEN 2580 van elke zelfstandige woning die als gevolg van de splitsing ontstaat niet kleiner is dan 50 m².
- l. lid 21.2.2 onder a voor de bouw van aan- en uitbouwen of bijgebouwen tot maximaal 150 m², mits het bebouwingspercentage genoemd in lid 21.2.1 onder e niet wordt overschreden en de oppervlakte niet meer bedraagt dan de oppervlakte van het hoofdgebouw;
- m. lid 21.2.2 onder a voor het bouwen van aan- en uitbouwen en bijgebouwen op minder dan 3 meter achter de voorgevels met het oog op een goede ruimtelijke inpassing van een garage op het perceel en/of de gebruiksmogelijkheden van het bouwperceel;
- n. lid 21.2.2 onder a voor de bouw van veranda's en erkers voor de voorgevel van een hoofdgebouw worden gebouwd, met dien verstande dat:
 1. een veranda of erker maximaal 3 meter uit de gevel van het hoofdgebouw wordt gebouwd;
 2. de bouwhoogte maximaal 3,5 meter bedraagt, met dien verstande dat deze hoger mag zijn indien de overkapping respectievelijk het dak deel uitmaken van de kap van het hoofdgebouw;
 3. bij aaneengebouwde woningen mogen veranda's alleen voor de voor-gevel worden gebouwd als ze worden gebouwd bij alle woningen van dat blok van aaneengebouwde woningen;
 4. de bouwhoogte van de balustrade van een veranda maximaal 1,5 meter bedraagt, eventueel vermeerderd met de tot de veranda behorende vloerhoogte.

21.5 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik in strijd met dit bestemmingsplan, zoals bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en artikel 7.2 van de Wet ruimtelijke ordening, wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van gronden en bouwwerken voor reclamedoelinden (waaronder mede begrepen reclamemasten), met uitzondering van een bord met een oppervlakte van ten hoogste 0,75 m² op de gevel van een gebouw, ten behoeve van een op dat perceel gevestigd gebruik;
- b. het gebruik van vrijstaande bijgebouwen voor bewoning;
- c. het gebruik van vrijstaande bijgebouwen ten behoeve van een aan huis verbonden beroep;
- d. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van bedrijfsmatige activiteiten, voor zover dit niet uitdrukkelijk op grond van lid 21.1 is toegestaan
- e. het gebruik van gebouwen voor kamerverhuur, voor zover niet toegestaan op grond van het bepaalde in lid 21.1.b;
- f. het gebruik van een woning voor bewoning anders dan door een huishouden;
- g. het gebruik van een bestaande woning als meer dan één zelfstandige woning, behalve als voor splitsing afwijking is verleend met toepassing van lid 21.4.1.j of lid 21.4.1.k.

21.6 Afwijken van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

- a. lid 21.5 onder c voor het gebruik van vrijstaande bijgebouwen ten behoeve van een aan huis verbonden beroep tot een maximum van 70 m².
- b. lid 21.1 onder d voor het gebruik van hoofdgebouwen en aan-, uit- en bijgebouwen ten behoeve van een kleinschalige bedrijfsmatige activiteit tot een maximum van 70 m² en voor zover voorkomend op de lijst in Bijlage 2;
- c. lid 21.5.f voor begeleid wonen. Het bepaalde in lid 21.4.2 is hierbij van overeenkomstige toepassing.

35.4 Artikel 22 Woongebied - 2

22.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Woongebied - 2' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. woningen, al dan niet in combinatie met met dien verstande dat:
 1. de gebruiksoppervlakte van een woning, met uitzondering van meergeneratiewoningen, ten minste 50 m² bedraagt, of, indien de gebruiksoppervlakte van een bestaande woning minder bedraagt, de bestaande gebruiksoppervlakte;
 2. kleinere woningen met een gebruiksoppervlakte van minimaal 24 m² eveneens zijn toegestaan, doch uitsluitend waar bestaande onzelfstandige kamerverhuur wordt omgezet naar zelfstandige woningen en het aantal zelfstandige woningen na woningvorming kleiner is dan het aantal onzelfstandige kamers;
 3. de gebruiksoppervlakte van een woning zich in ieder geval voor de helft boven peil bevindt, met uitzondering van woningen waarvan de bestaande gebruiksoppervlakte zich geheel beneden peil bevindt;
 4. bij de woning mogen worden uitgeoefend:
 - aan-huis-verbonden beroepen;
 - een logies met ontbijt, met dien verstande dat deze functie uitsluitend mag worden uitgeoefend in het hoofdgebouw en ten dienste van deze functie maximaal drie (slaap)kamers voor toeristisch-recreatief nachtverblijf mogen worden gebruikt;
 - bestaande kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten;
 - al dan niet in combinatie met:
- b. bestaande kamerverhuur;
- c. wegen, fiets- en voetpaden;
- d. groenvoorzieningen;
- e. nutsvoorzieningen;
- f. parkeervoorzieningen, met dien verstande dat bij vrijstaande woningen ten minste twee opstelplaatsen voor auto's, niet zijnde garages, op eigen erf naast of achter het hoofdgebouw aanwezig dienen te zijn;
- g. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- h. additionele voorzieningen, waaronder speelvoorzieningen en bruggen.

22.2 Bouwregels

22.2.1 Algemene bouwregels

- a. Er zijn uitsluitend gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegestaan ten behoeve van de in lid 22.1 genoemde doeleinden.
- b. De goothoogte van een hoofdgebouw is maximaal de ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m)' aangegeven hoogte.
- c. De bouwhoogte van een hoofdgebouw is maximaal de ter plaatse van de aanduiding

voorontwerp

'maximum bouwhoogte (m)' aangegeven hoogte.

- d. De hoofdgebouwen worden gebouwd met een kap.
 e. Voor gebouwen en overkappingen gelden de in het schema vermelde maten en percentages. Als een tabelvak leeg is, is de betreffende regel niet van toepassing.

Bouwregel	Maximum bebouwingspercentage (%)	Maximum oppervlakte hoofdgebouw (m ²)
Woningtype		
Vrijstaand	25	200
Twee-aaneen	45	200
Rijwoning	55	200

Bouwregel	Minimale afstand tot perceelgrens die grenst aan openbaar groen of de naar de weg gekeerde perceelgrens (m)	Minimale afstand tot zijdelingse perceelgrens (m)	Minimale afstand tot openbaar water	Minimale afstand tot perceelgrens gerekend vanaf de gronden met de bestemming Water - 3 ter plaatse van de aanduiding 'sba - 3' en 'sba - steiger 1' (m)
Aanduiding				
gronden zonder aanduiding			5	10
sba - vr1	3	3		
sba - vr2	4	2		

Aanduiding	Minimale afstand tot openbaar gebied	Minimale afstand tot perceelgrens waarin geen twee aaneen gebouwde hoofdgebouwen zijn gebouwd (m)	Minimale afstand tot de perceelgrens die grenst aan de bestemming Water (m)
sba - vr3		3	5
sba - vr4		3	10
sba - vr5	4	2	5
sba - eg	1		

Bouwregel	Hoofdgebouwen uitsluitend vrijstaand	Hoofdgebouwen vrijstaand of twee-aaneen	Hoofdgebouwen vrijstaand, twee-aaneen of in rijen
algemeen			x
Aanduiding:			
sba - vr1	x		
sba - vr2	x		
sba - vr3		x *	
sba - vr4	x		
sba - vr5		x *	

* met dien verstande dat twee aaneen gebouwde woningen niet mogen worden gebouwd op:

1. percelen die met de zijdelingse perceelgrens grenzen aan openbaar toegankelijk gebied, dan wel;
2. percelen die grenzen aan andere bouwpercelen waar twee aaneen gebouwde woningen zijn of worden gebouwd.

voorontwerp

- f. Het is verboden een bestaande woning te veranderen in en/of te vergroten tot twee of meer zelfstandige woningen.

22.4 Afwijken van de bouwregels

22.4.1 Afwijkingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

- a. lid 22.1.a.1 en toestaan dat de gebruiksoppervlakte van een woning minimaal 40 m² bedraagt;
- b. lid 22.2.1 onder c voor het vergroten van de goothoogte van hoofdgebouwen;
- c. lid 22.2.1 onder d en e voor het geheel of gedeeltelijk bouwen zonder kap tot een maximale bouwhoogte van maximaal 11 meter;
- d. lid 22.2.1 onder e voor de bouw van twee-aaneen of in rijen gebouwde woningen, ter plaatse van de aanduidingen 'vrijstaand', 'twee-aaneen', 'specifieke bouwaanduiding - vrijstaand 1', 'specifieke bouwaanduiding - vrijstaand 2', 'specifieke bouwaanduiding - vrijstaand 3', 'specifieke bouwaanduiding - vrijstaand 4' of 'specifieke bouwaanduiding - vrijstaand 5';
- e. lid 22.2.1 onder e voor de bouw van hoofdgebouwen tot ten hoogste 300 m², mits het bebouwingspercentage genoemd in lid 22.2.1 onder e niet wordt overschreden;
- f. lid 22.2.1.f, voor het splitsen ten behoeve van een meergeneratiewoning;
- g. lid 22.2.1.f, voor het anderszins splitsen van een woning, mits:
1. de gebruiksoppervlakte woonfunctie van de bestaande woning groter is dan of gelijk is aan 140 m², en
 2. de gebruiksoppervlakte gemeten volgens NEN 2580 van elke zelfstandige woning die als gevolg van de splitsing ontstaat niet kleiner is dan 50 m²;
- h. lid 22.2.2 onder a voor de bouw van aan- en uitbouwen of bijgebouwen tot maximaal 150 m², mits het bebouwingspercentage genoemd in lid 22.2.1 onder e niet wordt overschreden en de oppervlakte niet meer bedraagt dan de oppervlakte van het hoofdgebouw;
- i. lid 22.2.2 onder a voor de bouw van veranda's en erkers voor de voorgevel van een hoofdgebouw worden gebouwd, met dien verstande dat:
1. een veranda of erker maximaal 3 meter uit de gevel van het hoofdgebouw wordt gebouwd;
 2. de bouwhoogte maximaal 3,5 meter bedraagt, met dien verstande dat deze hoger mag zijn indien de overkapping respectievelijk het dak deel uitmaken van de kap van het hoofdgebouw;
 3. bij aaneengebouwde woningen mogen veranda's alleen voor de voor-gevel worden gebouwd als ze worden gebouwd bij alle woningen van dat blok van aaneengebouwde woningen;
 4. de bouwhoogte van de balustrade van een veranda maximaal 1,5 meter bedraagt, eventueel vermeerderd met de tot de veranda behorende vloerhoogte.

22.5 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik in strijd met dit bestemmingsplan, zoals bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en artikel 7.2 van de Wet ruimtelijke ordening, wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van gronden en bouwwerken voor reclamedoelinden (waaronder mede begrepen reclamemasten), met uitzondering van een bord met een oppervlakte van ten hoogste 0,75 m² op de gevel van een gebouw, ten behoeve van een op dat perceel gevestigd gebruik;
- b. het gebruik van vrijstaande bijgebouwen voor bewoning;
- c. het gebruik van vrijstaande bijgebouwen ten behoeve van een aan huis verbonden

voorontwerp

- beroep;
- d. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van bedrijfsmatige activiteiten, voor zover dit niet uitdrukkelijk op grond van lid 22.1 is toegestaan;
 - e. het gebruik van gebouwen voor kamerverhuur, voor zover niet toegestaan op grond van het bepaalde in lid 22.1.b;
 - f. het gebruik van een woning voor bewoning anders dan door een huishouden;
 - g. het gebruik van een bestaande woning als meer dan één zelfstandige woning, behalve als voor splitsing afwijking is verleend met toepassing van lid 22.4.1.f of lid 22.4.1.g.

22.6 Afwijken van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

- a. lid 22.5 onder c voor het gebruik van vrijstaande bijgebouwen ten behoeve van een aan huis verbonden beroep tot een maximum van 70 m²;
- b. lid 22.1 onder d voor het gebruik van hoofdgebouwen en aan-, uit- en bijgebouwen ten behoeve van een kleinschalige bedrijfsmatige activiteit tot een maximum van 70 m² en voor zover voorkomend op de lijst in Bijlage 2;
- c. lid 22.5.f voor begeleid wonen. Het bepaalde in lid 22.4.2 is hierbij van overeenkomstige toepassing.

35.5 Artikel 23 Woongebied - 3

23.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Woongebied - 3' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. woningen, al dan niet in combinatie met met dien verstande dat:
 1. de gebruiksoppervlakte van een woning, met uitzondering van meergeneratiewoningen, ten minste 50 m² bedraagt, of, indien de gebruiksoppervlakte van een bestaande woning minder bedraagt, de bestaande gebruiksoppervlakte;
 2. kleinere woningen met een gebruiksoppervlakte van minimaal 24 m² eveneens zijn toegestaan, doch uitsluitend waar bestaande onzelfstandige kamerverhuur wordt omgezet naar zelfstandige woningen en het aantal zelfstandige woningen na woningvorming kleiner is dan het aantal onzelfstandige kamers;
 3. de gebruiksoppervlakte van een woning zich in ieder geval voor de helft boven peil bevindt, met uitzondering van woningen waarvan de bestaande gebruiksoppervlakte zich geheel beneden peil bevindt;
 4. bij de woning mogen worden uitgeoefend:
 - aan-huis-verbonden beroepen;
 - een logies met ontbijt, met dien verstande dat deze functie uitsluitend mag worden uitgeoefend in het hoofdgebouw en ten dienste van deze functie maximaal drie (slaap)kamers voor toeristisch-recreatief nachtverblijf mogen worden gebruikt;
 - bestaande kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten;
- b. bestaande kamerverhuur;
- c. wegen, fiets- en voetpaden;
- d. groenvoorzieningen;
- e. nutsvoorzieningen;
- f. parkeervoorzieningen, met dien verstande dat bij vrijstaande en twee-aaneen gebouwde woningen ten minste twee opstelplaatsen voor auto's, niet zijnde garages, op eigen erf naast of achter het hoofdgebouw aanwezig dienen te zijn;
- g. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- h. additionele voorzieningen, waaronder speelvoorzieningen en bruggen.

23.2 Bouwregels

voorontwerp

23.2.1 Algemene bouwregels

- Er zijn uitsluitend gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegestaan ten behoeve van de in lid 23.1 genoemde doeleinden.
- Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding uitgesloten - bouwwerken' mogen geen bouwwerken worden gebouwd.
- De goothoogte van een hoofdgebouw is maximaal de ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m)' aangegeven hoogte.
- De bouwhoogte van een hoofdgebouw is maximaal de ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' aangegeven hoogte.
- De hoofdgebouwen worden gebouwd met een kap.
- Voor gebouwen en overkappingen gelden de in het schema vermelde maten en percentages. Als een tabelvak leeg is is de betreffende regel niet van toepassing.

Bouwregel	Maximum bebouwingspercentage (%)	Maximum oppervlakte hoofdgebouw (m ²)	Hoofdgebouwen vrijstaand of twee-aaneen **	Hoofdgebouwen vrijstaand
Woningtype				
Vrijstaand	30	200		
Twee-aaneen	45	150	aanduiding 'twee-aaneen'	overige deel van de bestemming

Bouwregel	Minimale afstand tot de perceelgrens die grenst aan openbaar toegankelijk gebied (m)	Minimale afstand tot de zijdelingse perceelgrens (m)	Minimale afstand tot de achterste perceelgrens (m)
Aanduiding			
geen aanduiding	3	3	5*
-sba-bw		5	

* Met uitzondering van percelen waarvan het achterste deel een bestemming 'Groen - 2' heeft, in welk geval geen minimale afstand geldt.

** Met dien verstande dat twee aaneen gebouwde woningen niet mogen worden gebouwd op percelen die met de zijdelingse perceelgrens grenzen aan openbaar toegankelijk gebied.

g. Het is verboden een bestaande woning te veranderen in en/of te vergroten tot twee of meer zelfstandige woningen.

23.4 Afwijken van de bouwregels

23.4.1 Afwijkingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

- lid 23.1.a.1 en toestaan dat de gebruiksoppervlakte van een woning minimaal 40 m² bedraagt;
- lid 23.2.1 onder c voor het vergroten van de goothoogte van hoofdgebouwen;
- lid 23.2.1 onder d en e voor het geheel of gedeeltelijk bouwen zonder kap tot een maximale bouwhoogte van maximaal 11 meter;
- lid 23.2.1 onder f voor de bouw van in twee-aaneen of in rijen gebouwde woningen;
- lid 23.2.1 onder f voor de bouw van hoofdgebouwen tot ten hoogste 300 m²; mits het bebouwingspercentage genoemd in lid 23.2.1 onder f niet wordt overschreden;
- lid 23.2.1.g, voor het splitsen ten behoeve van een meergeneratiewoning;
- lid 23.2.1.g, voor het anderszins splitsen van een woning, mits:
 - de gebruiksoppervlakte woonfunctie van de bestaande woning groter is dan of

voorontwerp

- gelijk is aan 140 m², en
2. de gebruiksoppervlakte gemeten volgens NEN 2580 van elke zelfstandige woning die als gevolg van de splitsing ontstaat niet kleiner is dan 50 m²;
- h. lid 23.2.2 onder a voor de bouw van veranda's en erkers voor de voorgevel van een hoofdgebouw worden gebouwd, met dien verstande dat:
1. een veranda of erker maximaal 3 meter uit de gevel van het hoofdgebouw wordt gebouwd;
 2. de bouwhoogte maximaal 3,5 meter bedraagt, met dien verstande dat deze hoger mag zijn indien de overkapping respectievelijk het dak deel uitmaken van de kap van het hoofdgebouw;
 3. bij aaneengebouwde woningen mogen veranda's alleen voor de voor-gevel worden gebouwd als ze worden gebouwd bij alle woningen van dat blok van aaneengebouwde woningen;
 4. de bouwhoogte van de balustrade van een veranda maximaal 1,5 meter bedraagt, eventueel vermeerderd met de tot de veranda behorende vloerhoogte.

23.5 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik in strijd met dit bestemmingsplan, zoals bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en artikel 7.2 van de Wet ruimtelijke ordening, wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van gronden en bouwwerken voor reclamedoeleinden (waaronder mede begrepen reclamemasten), met uitzondering van een bord met een oppervlakte van ten hoogste 0,75 m² op de gevel van een gebouw, ten behoeve van een op dat perceel gevestigd gebruik;
- b. het gebruik van vrijstaande bijgebouwen voor bewoning;
- c. het gebruik van vrijstaande bijgebouwen ten behoeve van een aan huis verbonden beroep;
- d. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van bedrijfsmatige activiteiten, voor zover dit niet uitdrukkelijk op grond van lid 23.1 is toegestaan;
- e. het gebruik van gebouwen voor kamerverhuur, voor zover niet toegestaan op grond van het bepaalde in lid 23.1.b;
- f. het gebruik van een woning voor bewoning anders dan door een huishouden;
- g. het gebruik van een bestaande woning als meer dan één zelfstandige woning, behalve als voor splitsing afwijking is verleend met toepassing van lid 23.4.1.f of lid 23.4.1.g.

23.6 Afwijken van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

- a. lid 23.5 onder c voor het gebruik van vrijstaande bijgebouwen ten behoeve van een aan huis verbonden beroep tot een maximum van 70 m².
- b. lid 23.5 onder d voor het gebruik van hoofdgebouwen en aan-, uit- en bijgebouwen ten behoeve van een kleinschalige bedrijfsmatige activiteit tot een maximum van 70 m² en voor zover voorkomend op de lijst in Bijlage 2;
- c. lid 23.5.f voor begeleid wonen. Het bepaalde in lid 23.4.2 is hierbij van overeenkomstige toepassing.

35.6 Artikel 24 Woongebied - 4

24.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Woongebied - 4' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. woningen, al dan niet in combinatie met met dien verstande dat:
 1. de gebruiksoppervlakte van een woning, met uitzondering van meergeneratiewoningen, ten minste 50 m² bedraagt, of, indien de

- gebruiksoppervlakte van een bestaande woning minder bedraagt, de bestaande gebruiksoppervlakte;
2. kleinere woningen met een gebruiksoppervlakte van minimaal 24 m² eveneens zijn toegestaan, doch uitsluitend waar bestaande onzelfstandige kamerverhuur wordt omgezet naar zelfstandige woningen en het aantal zelfstandige woningen na woningvorming kleiner is dan het aantal onzelfstandige kamers;
 3. de gebruiksoppervlakte van een woning zich in ieder geval voor de helft boven peil bevindt, met uitzondering van woningen waarvan de bestaande gebruiksoppervlakte zich geheel beneden peil bevindt;
 4. bij de woning mogen worden uitgeoefend:
 - aan-huis-verbonden beroepen;
 - een logies met ontbijt, met dien verstande dat deze functie uitsluitend mag worden uitgeoefend in het hoofdgebouw en ten dienste van deze functie maximaal drie (slaap)kamers voor toeristisch-recreatief nachtverblijf mogen worden gebruikt;
 - bestaande kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten;
- b. bestaande kamerverhuur ;
- c. wegen, fiets- en voetpaden;
- d. groenvoorzieningen;
- e. nutsvoorzieningen;
- f. parkeervoorzieningen, met dien verstande dat bij vrijstaande en twee-aaneen gebouwde woningen ten minste twee opstelplaatsen voor auto's, niet zijnde garages, op eigen erf naast of achter het hoofdgebouw aanwezig dienen te zijn;
- g. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- h. additionele voorzieningen, waaronder speelvoorzieningen en bruggen.

24.2 Bouwregels

24.2.1 Algemene bouwregels

- a. Er zijn wat de bebouwing betreft uitsluitend gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegestaan ten behoeve van de in lid 24.1 genoemde doeleinden.
- b. De goothoogte van een hoofdgebouw is maximaal de ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m)' aangegeven hoogte.
- c. De bouwhoogte van een hoofdgebouw is maximaal de ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' aangegeven hoogte, met dien verstande dat de bouwhoogte van een gebouw met een plat dak maximaal 7 meter bedraagt, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 1'.
- d. De hoofdgebouwen worden gebouwd met een kap.
- e. De voorgevel van een hoofdgebouw dient evenwijdig aan de achtergrens van het bouwperceel te worden geplaatst, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding 2'.
- f. Voor gebouwen en overkappingen gelden de in het schema vermelde maten en percentages. Als een tabelvak leeg is is de betreffende regel niet van toepassing.

Bouwregel	Maximum bebouwingspercentage (%)		Maximum oppervlakte hoofdgebouw (m ²)
	sba - 1	sba - 2	
Aanduiding			
Woningtype			
Vrijstaand	30	30	200
Twee-aaneen	45	30	150
Rijwoning	70	50	100

Bouwregel	Minimale afstand van voorgevels van vrijstaande en twee-aaneen gebouwde hoofdgebouw en tot de perceelgrens (m)	Minimale afstand van voorgevels van hoofdgebouw en tot de perceelgrens (m)	Minimale afstand tot zijdelingse perceelgrens bij vrijstaand en twee-aaneen (m) *	Minimale afstand van hoofdgebouwen tot de voor- en achtergrens van percelen (m)
Aanduiding				
sba - 1	5		3	
sba - 2		5	3	5

Bouwregel	Hoofdgebouwen vrijstaand, twee-aaneen of in rijen	Aantal aaneen te bouwen hoofdgebouwen
Aanduiding	sba-1 en sba-2	'aaneengebouwd': 4

* met uitzondering van de zijdelingse perceelsgrenzen waar twee-aaneen gebouwde en in rijen gebouwde woningen aaneen gebouwd zijn, daar mag tot op de perceelsgrens worden gebouwd.

g. Het is verboden een bestaande woning te veranderen in en/of te vergroten tot twee of meer zelfstandige woningen.

24.4 Afwijken van de bouwregels

24.4.1 Afwijkingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

- a. lid 24.1.a.1 en toestaan dat de gebruiksoppervlakte van een woning minimaal 40 m² bedraagt;
- b. lid 24.2.1 onder f voor de bouw van in rijen gebouwde woningen;
- c. lid 24.2.1 onder b voor het vergroten van de goothoogte van hoofdgebouwen;
- d. lid 24.2.1 onder c voor het verhogen van de gevel van platte daken met maximaal 1 meter ten behoeve van een borstwering bij een dakterras;
- e. lid 24.2.1 onder c en d voor het geheel of gedeeltelijk bouwen zonder kap tot een maximale bouwhoogte van maximaal 11 meter;
- f. lid 24.2.1 onder e voor het afwijken van de ligging van de voorgevel;
- g. lid 24.2.1 onder f voor de bouw van hoofdgebouwen tot ten hoogste 300 m²; mits het bebouwingspercentage genoemd in lid 24.2.1 onder f niet wordt overschreden;
- h. lid 24.2.1 onder f voor de bouw van hoofdgebouwen op minimaal 2 meter uit de zijdelingse perceelgrens indien de woning aan openbaar groen grenst aan die zijde;
- i. lid 24.2.1 onder f voor de bouw van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen op minimaal 2 meter uit de zijdelingse perceelgrens;
- j. lid 24.2.1 onder f voor het bouwen van de voorgevel van hoofdgebouwen op een afstand van minder dan 5 meter uit de perceelgrens als dit noodzakelijk is om de gebruiksmogelijkheden van het bouwperceel te vergroten;
- k. lid 24.2.1.g, voor het splitsen ten behoeve van een meergeneratiewoning;
- l. lid 24.2.1.g, voor het anderszins splitsen van een woning, mits:
 1. de gebruiksoppervlakte woonfunctie van de bestaande woning groter is dan of gelijk is aan 140 m², en
 2. de gebruiksoppervlakte gemeten volgens NEN 2580 van elke zelfstandige woning die als gevolg van de splitsing ontstaat niet kleiner is dan 50 m²;
- m. lid 24.2.2 onder a voor de bouw van aan- en uitbouwen of bijgebouwen tot maximaal

voorontwerp

150 m², mits het bebouwingspercentage genoemd in lid 24.2.1 onder f niet wordt overschreden en de oppervlakte niet meer bedraagt dan de oppervlakte van het hoofdgebouw;

- n. lid 24.2.2 onder a voor het bouwen van aan- en uitbouwen en bijgebouwen op minder dan 3 meter achter de voorgevels van hoekwoningen, met het oog op een goede ruimtelijke inpassing van een garage op het perceel en/of de gebruiks-mogelijkheden van het bouwperceel;
- o. lid 24.2.2 onder a voor de bouw van veranda's en erkers voor de voorgevel van een hoofdgebouw worden gebouwd, met dien verstande dat:
 1. een veranda of erker maximaal 3 meter uit de gevel van het hoofdgebouw wordt gebouwd;
 2. de bouwhoogte maximaal 3,5 meter bedraagt, met dien verstande dat deze hoger mag zijn indien de overkapping respectievelijk het dak deel uitmaken van de kap van het hoofdgebouw;
 3. bij aaneengebouwde woningen mogen veranda's alleen voor de voor-gevel worden gebouwd als ze worden gebouwd bij alle woningen van dat blok van aaneengebouwde woningen;
 4. de bouwhoogte van de balustrade van een veranda maximaal 1,5 meter bedraagt, eventueel vermeerderd met de tot de veranda behorende vloerhoogte.

24.5 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik in strijd met dit bestemmingsplan, zoals bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en artikel 7.2 van de Wet ruimtelijke ordening, wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van gronden en bouwwerken voor reclamedoeleinden (waaronder mede begrepen reclamemasten), met uitzondering van een bord met een oppervlakte van ten hoogste 0,75 m² op de gevel van een gebouw, ten behoeve van een op dat perceel gevestigd gebruik;
- b. het gebruik van vrijstaande bijgebouwen voor bewoning;
- c. het gebruik van vrijstaande bijgebouwen ten behoeve van een aan huis verbonden beroep;
- d. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van bedrijfsmatige activiteiten, voor zover dit niet uitdrukkelijk op grond van lid 24.1 is toegestaan;
- e. het gebruik van gebouwen voor kamerverhuur, voor zover niet toegestaan op grond van het bepaalde in lid 24.1.b;
- f. het gebruik van een woning voor bewoning anders dan door een huishouden;
- g. het gebruik van een bestaande woning als meer dan één zelfstandige woning, behalve als voor splitsing afwijking is verleend met toepassing van lid 24.4.1.k of lid 24.4.1.l.

24.6 Afwijken van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

- a. lid 24.5 onder c voor het gebruik van vrijstaande bijgebouwen ten behoeve van een aan huis verbonden beroep tot een maximum van 70 m².
- b. lid 24.5 onder c voor het gebruik van hoofdgebouwen en aan-, uit- en bijgebouwen ten behoeve van een kleinschalige bedrijfsmatige activiteit tot een maximum van 70 m² en voor zover voorkomend op de lijst in Bijlage 2;
- c. lid 24.5.f voor begeleid wonen. Het bepaalde in lid 24.4.2 is hierbij van overeenkomstige toepassing.

35.7 Artikel 25 Woongebied - 5

25.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Woongebied - 5' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

voorontwerp

- a. woningen, al dan niet in combinatie met met dien verstande dat:
1. de gebruiksoppervlakte van een woning, met uitzondering van meergeneratiewoningen, ten minste 50 m² bedraagt, of, indien de gebruiksoppervlakte van een bestaande woning minder bedraagt, de bestaande gebruiksoppervlakte;
 2. kleinere woningen met een gebruiksoppervlakte van minimaal 24 m² eveneens zijn toegestaan, doch uitsluitend waar bestaande onzelfstandige kamerverhuur wordt omgezet naar zelfstandige woningen en het aantal zelfstandige woningen na woningvorming kleiner is dan het aantal onzelfstandige kamers;
 3. de gebruiksoppervlakte van een woning zich in ieder geval voor de helft boven peil bevindt, met uitzondering van woningen waarvan de bestaande gebruiksoppervlakte zich geheel beneden peil bevindt;
 4. bij de woning mogen worden uitgeoefend:
 - aan-huis-verbonden beroepen;
 - een logies met ontbijt, met dien verstande dat deze functie uitsluitend mag worden uitgeoefend in het hoofdgebouw en ten dienste van deze functie maximaal drie (slaap)kamers voor toeristisch-recreatief nachtverblijf mogen worden gebruikt;
 - bestaande kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten;
- b. bestaande kamerverhuur;
- c. wegen, fiets- en voetpaden;
- d. groenvoorzieningen;
- e. nutsvoorzieningen;
- f. parkeervoorzieningen, met dien verstande dat bij vrijstaande en twee-aaneen gebouwde woningen ten minste twee opstelplaatsen voor auto's, niet zijnde garages, op eigen erf naast of achter het hoofdgebouw aanwezig dienen te zijn;
- g. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- h. additionele voorzieningen, waaronder speelvoorzieningen en bruggen.

25.2 Bouwregels

25.2.1 Algemene bouwregels

- a. Er zijn wat de bebouwing betreft uitsluitend gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegestaan ten behoeve van de in lid 25.1 genoemde doeleinden.
- b. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding uitgesloten - gebouwen' mogen geen gebouwen worden gebouwd.
- c. De goothoogte van een hoofdgebouw is maximaal de ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m)' aangegeven hoogte.
- d. De bouwhoogte van een hoofdgebouw is maximaal de ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' aangegeven hoogte.
- e. De hoofdgebouwen worden gebouwd met een kap.
- f. Voor gebouwen en overkappingen gelden de in het schema vermelde maten en percentages. Als een tabelvak leeg is is de betreffende regel niet van toepassing.

Bouwregel	Maximum bebouwingspercentage (%)			Maximum oppervlakte hoofdbouw (m ²)
		sba - eiland	sba - geschakelde vrijstaande woonhuizen	
Aanduiding				
Woningtype				
Vrijstaand	30	25	45	200
Twee-aaneen	45			150
Rijwoning	55			100
Aanduiding				
sba-geschakelde vrijstaande woonhuizen				180

Bouwregel	Minimale afstand tot perceelgrens die grenst aan water (m) *	Minimale afstand tot de perceelgrens (m) *	Minimale afstand tot perceelgrens gerekend vanaf de gronden met de bestemming Water - 3 ter plaatse van de aanduiding 'sba - 3' en 'sba - steiger 2' (m)
	5	2	10

Bouwregel	Hoofdgebouwen vrijstaand of twee-aaneen	Hoofdgebouwen uitsluitend vrijstaand **	Hoofdgebouwen in rijen
gronden zonder aanduiding	x		
sba-eiland		x	
sba-geschakelde vrijstaande woonhuizen	x		
aaneengebouwd	x		x

* tot op de perceelgrens mag worden gebouwd:

- aan openbare paden uitsluitend bedoeld voor langzaam verkeer die grenzen aan de achterperceelgrens
- op de zijdelingse perceelgrenzen waar woonhuizen aaneengebouwd zijn of waar woonhuizen door middel van aan- en uitbouwen of bijgebouwen met andere woonhuizen zijn verbonden

** met dien verstande dat hoofdgebouwen ter plaatse van deze aanduiding ook twee-aaneengebouwd mogen worden indien:

- deze niet op de koppen van een eiland en op de hoek van twee wegen worden gebouwd
- deze uitsluitend tussen percelen met vrijstaande woningen worden gebouwd

g. Het is verboden een bestaande woning te veranderen in en/of te vergroten tot twee of meer zelfstandige woningen.

25.4 Afwijken van de bouwregels

25.4.1 Afwijkingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

voorontwerp

- a. lid 25.1.a.1 en toestaan dat de gebruiksoppervlakte van een woning minimaal 40 m² bedraagt;
- b. lid 25.2.1 onder f voor de bouw van twee-aaneen of in rijen gebouwde woningen;
- c. lid 25.2.1 onder c voor het vergroten van de goothoogte van hoofdgebouwen;
- d. lid 25.2.1 onder d en e voor het geheel of gedeeltelijk bouwen zonder kap tot een maximale bouwhoogte van maximaal 11 meter;
- e. lid 25.2.1 onder f voor de bouw van hoofdgebouwen tot ten hoogste 300 m²; mits het bebouwingspercentage genoemd in lid 25.2.1 onder f niet wordt overschreden;
- f. lid 25.2.1.g, voor het splitsen ten behoeve van een meergeneratiewoning;
- g. lid 25.2.1.g, voor het anderszins splitsen van een woning, mits:
 - 1. de gebruiksoppervlakte woonfunctie van de bestaande woning groter is dan of gelijk is aan 140 m², en
 - 2. de gebruiksoppervlakte gemeten volgens NEN 2580 van elke zelfstandige woning die als gevolg van de splitsing ontstaat niet kleiner is dan 50 m²;
- h. lid 25.2.2 onder a voor de bouw van aan- en uitbouwen of bijgebouwen tot maximaal 150 m², mits het bebouwingspercentage genoemd in lid 25.2.1 onder f niet wordt overschreden en de oppervlakte niet meer bedraagt dan de oppervlakte van het hoofdgebouw;
- i. lid 25.2.2 onder a voor het bouwen van aan- en uit- of bijgebouwen op een afstand van minder dan 3 meter achter de voorgevel van een hoofdgebouw (of het verlengde daarvan).
- j. lid 25.2.2 onder a voor de bouw van veranda's en erkers voor de voorgevel van een hoofdgebouw worden gebouwd, met dien verstande dat:
 - 1. een veranda of erker maximaal 3 meter uit de gevel van het hoofdgebouw wordt gebouwd;
 - 2. de bouwhoogte maximaal 3,5 meter bedraagt, met dien verstande dat deze hoger mag zijn indien de overkapping respectievelijk het dak deel uitmaken van de kap van het hoofdgebouw;
 - 3. bij aaneengebouwde woningen mogen veranda's alleen voor de voor-gevel worden gebouwd als ze worden gebouwd bij alle woningen van dat blok van aaneengebouwde woningen;
 - 4. de bouwhoogte van de balustrade van een veranda maximaal 1,5 meter bedraagt, eventueel vermeerderd met de tot de veranda behorende vloerhoogte.

25.5 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik in strijd met dit bestemmingsplan, zoals bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en artikel 7.2 van de Wet ruimtelijke ordening, wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van gronden en bouwwerken voor reclamedoelinden (waaronder mede begrepen reclamemasten), met uitzondering van een bord met een oppervlakte van ten hoogste 0,75 m² op de gevel van een gebouw, ten behoeve van een op dat perceel gevestigd gebruik;
- b. het gebruik van vrijstaande bijgebouwen voor bewoning;
- c. het gebruik van vrijstaande bijgebouwen ten behoeve van een aan huis verbonden beroep;
- d. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van bedrijfsmatige activiteiten, voor zover dit niet uitdrukkelijk op grond van lid 25.1 is toegestaan;
- e. het gebruik van gebouwen voor kamerverhuur, voor zover niet toegestaan op grond van het bepaalde in lid 25.1.b;
- f. het gebruik van een woning voor bewoning anders dan door een huishouden;
- g. het gebruik van een bestaande woning als meer dan één zelfstandige woning, behalve als voor splitsing afwijking is verleend met toepassing van lid 25.4.1.f of lid 25.4.1.g.

25.6 Afwijken van de gebruiksregels

voorontwerp

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

- a. lid 25.5 onder d voor het gebruik van vrijstaande bijgebouwen ten behoeve van een aan huis verbonden beroep tot een maximum van 70 m².
- b. lid 25.5 onder e voor het gebruik van hoofdgebouwen en aan-, uit- en bijgebouwen ten behoeve van een kleinschalige bedrijfsmatige activiteit tot een maximum van 70 m² en voor zover voorkomend op de lijst in Bijlage 2;
- c. lid 25.5.f voor begeleid wonen. Het bepaalde in lid 25.4.2 is hierbij van overeenkomstige toepassing.

35.8 Artikel 26 Woongebied - Waterwoningen 1

26.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Woongebied - Waterwoningen 1' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen in waterwoningen, al dan niet in combinatie met met dien verstande dat:
 1. de gebruiksoppervlakte van een woning ten minste 50 m² bedraagt, of, indien de gebruiksoppervlakte van een bestaande woning minder bedraagt, de bestaande gebruiksoppervlakte;
 2. bij de woning mogen worden uitgeoefend:
 - aan-huis-verbonden beroepen;
 - een logies met ontbijt, met dien verstande dat deze functie uitsluitend mag worden uitgeoefend in het hoofdgebouw en ten dienste van deze functie maximaal drie (slaap)kamers voor toeristisch-recreatief nachtverblijf mogen worden gebruikt;
- b. wegen, fiets- en voetpaden;
- c. groenvoorzieningen;
- d. nutsvoorzieningen;
- e. parkeervoorzieningen;
- f. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- g. voorzieningen ten behoeve van toekomstige noodwaterberging;
- h. additionele voorzieningen, waaronder speelvoorzieningen en bruggen.

26.2 Bouwregels

26.2.1 Algemene bouwregels

- a. Er zijn wat de bebouwing betreft uitsluitend gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegestaan ten behoeve van de in lid 26.1 genoemde doeleinden.
- b. Het is verboden een bestaande woning te veranderen in en/of te vergroten tot twee of meer zelfstandige woningen.

26.4 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 26.1.a.1 en toestaan dat de gebruiksoppervlakte van een woning minimaal 40 m² bedraagt.

26.5 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik in strijd met dit bestemmingsplan, zoals bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en artikel 7.2 van de Wet ruimtelijke ordening, wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van het dak van de hoogste verdieping van waterwoningen als terras;
- b. het gebruik van drijvende terrassen met een groter oppervlak of andere afmetingen dan is toegestaan volgens de bouwregels, dan wel een verleende afwijking als bedoeld

voorontwerp

- in lid 26.6.1;
- c. het gebruik van openbare terreinen (kade) voor privé-woondoeleinden zoals terrassen, opslag of speelvoorzieningen met bijbehorende bouwwerken;
 - d. het gebruik van gronden ten behoeve van ligplaatsen voor varende schepen met een verblijfsfunctie en bedrijfsschepen;
 - e. het gebruik van gebouwen voor kamerverhuur;
 - f. het gebruik van een woning voor bewoning anders dan door een huishouden;
 - g. het gebruik van een bestaande woning als meer dan één zelfstandige woning.

26.6 Afwijken van de gebruiksregels

26.5.1 Afwijkingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 26.5 onder b voor de bouw/gebruik van terrassen met een grotere diepte dan 3 meter uit de gevel van de waterwoning.

26.6.2 Voorwaarden voor afwijking

Afwijken van de regels, als bedoeld in lid 26.6.1 is slechts mogelijk, indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- a. het straat- en bebouwingsbeeld;
- b. de woonsituatie;
- c. de verkeersveiligheid;
- d. de sociale veiligheid;
- e. de milieusituatie;
- f. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

35.9 Artikel 27 Woongebied - Waterwoningen 2

27.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Woongebied - Waterwoningen 2' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen in waterwoningen in met riet begroeide water- en/of oevergebieden, al dan niet in combinatie met met dien verstande dat:
 - 1. de gebruiksoppervlakte van een woning ten minste 50 m² bedraagt, of, indien de gebruiksoppervlakte van een bestaande woning minder bedraagt, de bestaande gebruiksoppervlakte;
 - 2. bij de woning mogen worden uitgeoefend:
 - aan-huis-verbonden beroepen;
 - een logies met ontbijt, met dien verstande dat deze functie uitsluitend mag worden uitgeoefend in het hoofdgebouw en ten dienste van deze functie maximaal drie (slaap)kamers voor toeristisch-recreatief nachtverblijf mogen worden gebruikt;
- b. wegen, fiets- en voetpaden;
- c. groenvoorzieningen;
- d. nutsvoorzieningen;
- e. parkeervoorzieningen;
- f. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- g. voorzieningen ten behoeve van toekomstige noodwaterberging;
- h. additionele voorzieningen, waaronder speelvoorzieningen en bruggen.

27.2 Bouwregels

27.2.1 Algemene bouwregels

- a. Er zijn wat de bebouwing betreft uitsluitend gebouwen en bouwwerken, geen

voorontwerp

gebouwen zijnde, toegestaan ten behoeve van de in lid 27.1 genoemde doeleinden.

- b. Het is verboden een bestaande woning te veranderen in en/of te vergroten tot twee of meer zelfstandige woningen.

27.4 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 27.1.a.1 en toestaan dat de gebruiksoppervlakte van een woning minimaal 40 m² bedraagt.

27.5 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik in strijd met dit bestemmingsplan, zoals bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en artikel 7.2 van de Wet ruimtelijke ordening, wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van het dak van de hoogste verdieping van waterwoningen als terras;
- b. het gebruik van openbare terreinen (kade) voor privé-woondoeleinden zoals terrassen, opslag of speelvoorzieningen met bijbehorende bouwwerken, met uitzondering van de in lid 27.2.2 genoemde bijgebouwen;
- c. het gebruik van gronden ten behoeve van ligplaatsen voor varende schepen met een verblijfsfunctie en bedrijfsschepen;
- d. het gebruik van gebouwen voor kamerverhuur;
- e. het gebruik van een woning voor bewoning anders dan door een huishouden;
- f. het gebruik van een bestaande woning als meer dan één zelfstandige woning.

Artikel 36 Bestemmingsplan Oosterhoogebrug en Ulgersmaborg

De regels van het bestemmingsplan Oosterhoogebrug en Ulgersmaborg worden als volgt gewijzigd.

36.1 Artikel 8 Gemengd

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'gemengd' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bedrijven als bedoeld in de categorieën 1 en 2 van de bij dit plan behorende Staat van bedrijfsactiviteiten (bijlage 1) met uitzondering van geluidszoneringplichtige en risicovolle inrichtingen;
- b. bedrijven als bedoeld in de bij dit plan behorende Staat van bedrijfsactiviteiten wonen-werken (bijlage 2);
- c. kantoren;
- d. maatschappelijke dienstverlening;
- e. wonen woningen, met dien verstande dat:
 1. de gebruiksoppervlakte van een woning, met uitzondering van een meergeneratiewoning, ten minste 50 m² dient te bedragen, of, indien de gebruiksoppervlakte van een bestaande woning minder bedraagt, de bestaande gebruiksoppervlakte
 2. de gebruiksoppervlakte van een woning zich in ieder geval voor de helft boven peil bevindt, met uitzondering van woningen waarvan de bestaande gebruiksoppervlakte zich geheel beneden peil bevindt;
- f. woningen met een gebruiksoppervlakte van minimaal 24 m², uitsluitend in geval bestaande onzelfstandige kamerverhuur wordt omgezet naar zelfstandige woningen en het aantal zelfstandige woningen na woningvorming kleiner is dan het aantal onzelfstandige kamers;
- g. bestaande kamerverhuur;
- h. logies met ontbijt, met dien verstande dat deze functie uitsluitend mag worden uitgeoefend in een woning en ten dienste van deze functie maximaal twee (slaap)kamers voor toeristisch-recreatief nachtverblijf mogen worden gebruikt;
- i. zakelijke dienstverlening;
- j. horeca - 1 en horeca - 2, ter plaatse van de aanduiding 'horeca tot en met categorie 2';
- k. horeca - 5, ter plaatse van de aanduiding 'horeca van categorie 5';
- l. detailhandel, ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel', met dien verstande dat hier een supermarkt niet is toegestaan evenmin als detailhandel in volumineuze goederen;
- m. garageboxen, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd - garageboxen';
- n. parkeervoorzieningen;
- o. additionele voorzieningen.

8.2. Bouwregels

8.2.1 Algemene bouwregels

- a. Er zijn wat de bebouwing betreft uitsluitend gebouwen en bouwwerken, geen gebouw zijnde, toegestaan ten behoeve van de in lid 8.1 genoemde doeleinden.
- b. Het is verboden een bestaande woning te veranderen in en/of te vergroten tot twee of meer zelfstandige woningen;
- c. Het is verboden ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 2' zelfstandige woningen of kamerverhuur te realiseren, met uitzondering van bestaande woningen binnen deze aanduiding.

8.4 Afwijken van de bouwregels

8.4.1 Afwijkingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van:

- a. lid 8.1.e.1 en toestaan dat de gebruiksoppervlakte van een woning minimaal 40 m² bedraagt;
- b. lid 8.2.1.b voor het splitsen ten behoeve van een meergeneratiewoning;
- c. lid 8.2.1.b voor het anderszins splitsen van woningen, mits:
 1. de gebruiksoppervlakte woonfunctie van de bestaande woning groter is dan of gelijk is aan 140 m², en
 2. de gebruiksoppervlakte volgens NEN 2580 van elke zelfstandige woning die als gevolg van de splitsing ontstaat niet kleiner is dan 50 m²
- d. het bepaalde in lid 8.2.2 onder b voor het vergroten van het toegestane bebouwingspercentage met maximaal het getal 10;
- e. het bepaalde in lid 8.2.2 onder b ten behoeve van het vergroten van de toegestane bouwhoogte met maximaal 4 meter.

8.5 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik, in strijd met het bestemmingsplan, zoals bedoeld in artikel 7.10, lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van bedrijven, behorende tot een andere categorie dan die welke volgens lid 8.1 onder a. zijn toegestaan;
- b. het gebruik van vrijstaande bijgebouwen voor logies met ontbijt;
- c. het gebruik van gebouwen voor kamerverhuur, voor zover niet toegestaan op grond van het bepaalde in lid 8.1.g;
- d. het gebruik van een woning voor bewoning anders dan door een huishouden;
- e. het gebruik van een bestaande woning als meer dan één zelfstandige woning.

8.6 Afwijken van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders kunnen, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie, bij een omgevingsvergunning afwijken van

- a. het bepaalde in lid 8.1 onder a juncto lid 8.5 onder a voor de vestiging van bedrijven die naar de aard en invloed op de omgeving gelijk te stellen zijn met bedrijven die zijn genoemd in de categorieën 1 en 2 van de bij dit plan behorende Staat van bedrijfsactiviteiten (bijlage 1), mits het geen geluidszoneringplichtige of risicovolle inrichtingen betreft;
- b. het bepaalde in lid 8.1 onder a, juncto lid 8.5 onder a, ten behoeve van de vestiging van bedrijven, die niet in de Staat van bedrijfsactiviteiten zijn opgenomen, maar naar hun aard en invloed op de omgeving kunnen worden gelijkgesteld met de bedrijven, die voorkomen in de in lid 8.1 onder a genoemde categorieën, mits het niet betreft geluidszoneringplichtige of risicovolle inrichtingen;
- c. het bepaalde in lid 8.5 onder d voor begeleid wonen.

36.2 Artikel 10 Maatschappelijk

10.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'maatschappelijk' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. maatschappelijke dienstverlening;
- b. bijzondere vormen van huisvesting, zoals begeleid wonen, uitgezonderd andere vormen van kamerverhuur dan bestaande kamerverhuur;
- c. bestaande kamerverhuur;
- d. wegen en paden;
- e. parkeervoorzieningen;

voorontwerp

- f. groenvoorzieningen;
- g. water;
- h. additionele voorzieningen.

36.3 Artikel 13 Wonen

13.1 Wonen

De voor 'wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen woningen, met dien verstande dat:
 1. de gebruiksoppervlakte van een woning, met uitzondering van een meergeneratiewoning, ten minste 50 m² dient te bedragen, of, indien de gebruiksoppervlakte van een bestaande woning minder bedraagt, de bestaande gebruiksoppervlakte
 2. de gebruiksoppervlakte van een woning zich in ieder geval voor de helft boven peil bevindt, met uitzondering van woningen waarvan de bestaande gebruiksoppervlakte zich geheel beneden peil bevindt;
- b. woningen met een gebruiksoppervlakte van minimaal 24 m², uitsluitend in geval bestaande onzelfstandige kamerverhuur wordt omgezet naar zelfstandige woningen en het aantal zelfstandige woningen na woningvorming kleiner is dan het aantal onzelfstandige kamers;
- c. bestaande kamerverhuur; ;
- d. bijzondere vormen van huisvesting, zoals begeleid wonen, uitgezonderd andere vormen van kamerverhuur dan bestaande kamerverhuur;
- e. logies met ontbijt, met dien verstande dat deze functie uitsluitend mag worden uitgeoefend in het hoofdgebouw en ten dienste van deze functie maximaal twee (slaap)kamers voor toeristisch-recreatief nachtverblijf mogen worden gebruikt;
- f. een bedrijf als bedoeld in de categorieën 1 en 2 van de bij dit plan behorende 'Staat van' (bijlage 2), met uitzondering van geluidszoneringplichtige en risicovolle inrichtingen, ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf';
- g. garageboxen, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - garageboxen';
- h. additionele voorzieningen.

13.2 Bouwregels

13.2.1 Algemene bouwregels

- a. Er zijn wat de bebouwing betreft uitsluitend gebouwen en bouwwerken, geen gebouw zijnde, toegestaan ten behoeve van de in lid 13.1 genoemde doeleinden.
- b. Het is verboden een bestaande woning te veranderen in en/of te vergroten tot twee of meer zelfstandige woningen. .

13.4 Afwijken van de bouwregels

13.4.1 Afwijkingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

- a. lid 13.1.a.1 en toestaan dat de gebruiksoppervlakte van een woning minimaal 40 m² bedraagt;
- b. lid 13.2.1.b voor het splitsen ten behoeve van een meergeneratiewoning;
- c. lid 13.2.1.b voor het anderszins splitsen van woningen, mits:
 1. de gebruiksoppervlakte woonfunctie van de bestaande woning groter is dan of gelijk is aan 140 m², en
 2. de gebruiksoppervlakte volgens NEN 2580 van elke zelfstandige woning die als gevolg van de splitsing ontstaat niet kleiner is dan 50 m²;
- d. lid 13.2.2 onder d voor vergroting van de toegestane goot- en/of bouwhoogte met

voorontwerp

- maximaal 4 meter;
- e. lid 13.2.3 onder a.1 voor het vergroten van de toegestane bouwhoogte van een aangebouwd bijbehorend bouwwerk, echter uitsluitend ten behoeve van een kap en met dien verstande dat de goothoogte maximaal 4 meter mag bedragen;
 - f. lid 13.2.3 onder a.3 voor het vergroten van de toegestane diepte van een aangebouwd bijbehorend bouwwerk, gemeten vanuit (het verlengde van) de achtergevel van de hoofdmassa van de bebouwing tot maximaal 5 meter;
 - g. lid 13.2.3 onder a.4 voor het bouwen van een aangebouwd bijbehorend bouwwerk tot op de erfgrans;
 - h. lid 13.2.3 onder a voor het oprichten van een aangebouwd bijbehorend bouwwerk aan de zijgevel van de hoofdmassa van de bebouwing, met dien verstande dat:
 1. de maximale goothoogte 4 meter bedraagt;
 2. de maximale bouwhoogte niet hoger is dan 0,3 meter boven de bovenkant van de scheidingsconstructie met de tweede bouwlaag van het hoofdgebouw;
 3. de maximale breedte, gemeten vanuit (het verlengde van) de zijgevel van de hoofdmassa van de bebouwing, 4 meter bedraagt;
 4. een kap is toegestaan;
 - i. lid 13.2.3 onder b.1 voor het vergroten van de toegestane bouwhoogte van een vrijstaand bijbehorend bouwwerk tot maximaal 4,50 meter, echter uitsluitend ten behoeve van een kap;
 - j. lid 13.2.3 onder b.2 voor het bouwen van een vrijstaand bijbehorend bouwwerk tot op de erfgrans;
 - k. lid 13.2.3 onder b voor het oprichten van een vrijstaand bijbehorend bouwwerk op het voorerfgebied, met dien verstande dat:
 1. het vrijstaand bijbehorend bouwwerk achter (het verlengde van) de voorgevel moet zijn gesitueerd;
 2. de goothoogte maximaal 3 meter bedraagt;
 3. de bouwhoogte maximaal 4,50 meter bedraagt, echter uitsluitend ten behoeve van een kap;
 4. door het hier bedoelde bouwen mag de totale oppervlakte van bijbehorende bouwwerken inclusief bouwwerken, geen gebouw zijnde, op het gehele perceel maximaal 70m² bedragen waarbij het deel van het voorerfgebied dat is gelegen achter (het verlengde van) de voorgevel voor maximaal 60% mag zijn bebouwd;
 5. voor vrijstaande woningen geldt dat door het hier bedoelde bouwen de totale oppervlakte van bijbehorende bouwwerken inclusief bouwwerken, geen gebouw zijnde, op het gehele perceel maximaal 100m² mag bedragen waarbij het deel van het voorerfgebied dat is gelegen achter (het verlengde van) de voorgevel voor maximaal 60% mag zijn bebouwd;
 - l. lid 13.2.3 onder c voor vergroting van de totale oppervlakte van de bijbehorende bouwwerken inclusief bouwwerken, geen gebouw zijnde, op het achtererfgebied tot maximaal 70m² waarbij het achtererfgebied voor maximaal 60% mag worden bebouwd;
 - m. lid 13.2.3 onder c voor vergroting van de totale oppervlakte van bijbehorende bouwwerken inclusief bouwwerken, geen gebouw zijnde, op het achtererfgebied van vrijstaande woningen tot maximaal 100m² waarbij het achtererfgebied voor maximaal 60% mag worden bebouwd.

13.5 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik in strijd met het bestemmingsplan, zoals bedoeld in artikel 7.10, lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van vrijstaande bijgebouwen voor bewoning;
- b. het gebruik van aangebouwde bijgebouwen voor zelfstandige bewoning;
- c. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van standplaatsen;
- d. het gebruik van bijgebouwen ten behoeve van een aan huis verbonden beroep;
- e. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van kleinschalige bedrijfsmatige voor zover dit al niet is toegestaan op grond van artikel 13, lid 1 onder

voorontwerp

- d.
- f. het gebruik van gebouwen voor kamerverhuur, voor zover niet toegestaan op grond van het bepaalde in lid 13.1.c;
- g. het gebruik van een woning voor bewoning anders dan door een huishouden;
- h. het gebruik van een bestaande woning als meer dan één zelfstandige woning.

13.6 Afwijken van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van:

- a. het bepaalde in lid 13.5 onder d voor het gebruik van bijgebouwen ten behoeve van een aan huis verbonden beroep tot een maximum van 70m². Het gestelde in lid 13.4.2 onder b, c, e en f is hierbij van overeenkomstige toepassing;
- b. het bepaalde in lid 13.5 onder e voor het gebruik van hoofd- en bijgebouwen ten behoeve van een kleinschalige bedrijfsmatige activiteit tot een maximum van 70 m² en voor zover voorkomend op de bij dit plan behorende Staat van bedrijfsactiviteiten wonen-werken (bijlage 2). Het gestelde in lid 13.4.2 onder b, c, e en f is hierbij van overeenkomstige toepassing;
- c. het bepaalde in lid 13.5 onder g voor begeleid wonen.

Artikel 37 Bestemmingsplan Paddepoel centrum

De regels van het bestemmingsplan Paddepoel-Centrum worden als volgt gewijzigd.

37.1 Artikel 4 Centrum

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'centrum' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. detailhandel;
- b. zakelijke dienstverlening;
- c. ~~wonen, woningen,~~ met dien verstande dat:
 1. de gebruiksoppervlakte van een woning, met uitzondering van een meergeneratiewoning, ten minste 50 m² dient te bedragen, of, indien de gebruiksoppervlakte van een bestaande woning minder bedraagt, de bestaande gebruiksoppervlakte;
 2. de gebruiksoppervlakte van een woning zich in ieder geval voor de helft boven peil bevindt, met uitzondering van woningen waarvan de bestaande gebruiksoppervlakte zich geheel beneden peil bevindt;
 3. deze functie niet is toegestaan op de begane grond;
- d. ~~woningen met een gebruiksoppervlakte van minimaal 24 m², uitsluitend in geval bestaande onzelfstandige kamerverhuur wordt omgezet naar zelfstandige woningen en het aantal zelfstandige woningen na woningvorming kleiner is dan het aantal onzelfstandige kamers;~~
- e. ~~bestaande kamerverhuur;~~
- f. logies met ontbijt, met dien verstande dat deze functie uitsluitend mag worden uitgeoefend in een woning en ten dienste van deze functie maximaal twee (slaap)kamers voor toeristisch-recreatief nachtverblijf mogen worden gebruikt;
- g. horeca - 1, horeca - 2 en horeca - 3, inclusief daarbij behorende terrassen, met dien verstande dat deze functies uitsluitend zijn toegestaan op de begane grond;
- h. ~~additionele voorzieningen.~~

4.2 Bouwregels

4.2.1 Algemene bouwregels

- a. ~~Er zijn wat de bebouwing betreft uitsluitend gebouwen en bouwwerken, geen gebouw zijnde, toegestaan ten behoeve van de in lid 4.1 genoemde doeleinden.~~
- b. ~~Het is verboden een bestaande woning te veranderen in en/of te vergroten tot twee of meer zelfstandige woningen.~~

4.4 Afwijken van de bouwregels

4.4.1 Afwijkingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

- a. ~~lid 4.1.c.1 en toestaan dat de gebruiksoppervlakte van een woning minimaal 40 m² bedraagt;~~
- b. ~~lid 4.2.1.b voor het splitsen ten behoeve van een meergeneratiewoning;~~
- c. ~~lid 4.2.1.b voor het anderszins splitsen van woningen, mits:~~
 1. ~~de gebruiksoppervlakte woonfunctie van de bestaande woning groter is dan of gelijk is aan 140 m², en~~
 2. ~~de gebruiksoppervlakte volgens NEN 2580 van elke zelfstandige woning die als gevolg van de splitsing ontstaat niet kleiner is dan 50 m²;~~
- d. ~~lid 4.2.2 onder b. voor het vergroten van de maximaal toegestane bouwhoogte met 4 meter.~~

voorontwerp

4.5 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik in strijd met een bestemmingsplan, zoals bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en artikel 7.2 van de Wet ruimtelijke ordening, wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van de gronden en gebouwen ten behoeve van de uitoefening van een autoverkoopbedrijf;
- b. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van bedrijfsmatige activiteiten;
- c. het gebruik van vrijstaande bijbehorende bouwwerken voor bewoning;
- d. het gebruik van aangebouwde bijbehorende bouwwerken voor zelfstandige bewoning.
- e. het gebruik van gebouwen voor kamerverhuur, voor zover niet toegestaan op grond van het bepaalde in lid 4.1.e;
- f. het gebruik van een woning voor bewoning anders dan door een huishouden;
- g. het gebruik van een bestaande woning als meer dan één zelfstandige woning.

4.6 Afwijken van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

- a. lid 4.5 onder a voor een showroom ten behoeve van de verkoop van auto's;
- b. lid 4.5 onder b voor het gebruik van woningen ten behoeve van een kleinschalige bedrijfsmatige activiteit tot een maximum van 70 m² en voor zover voorkomend op de bij dit plan behorende Staat;
- c. het bepaalde in lid 4.5 onder f voor begeleid wonen.

Het gestelde in lid 4.3 onder a, b, c, e en f is hierbij van overeenkomstige toepassing.

Artikel 38 Bestemmingsplan Paddepoel, Selwerd en Tuinwijk

De regels van het bestemmingsplan Paddepoel, Selwerd en Tuinwijk worden als volgt gewijzigd.

38.1 Artikel 6 Centrum

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'centrum' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. detailhandel, met dien verstande dat deze functie uitsluitend is toegestaan op de begane grond;
- b. dienstverlening;
- c. **wonen, woningen**, met dien verstande dat:
 1. deze functie niet is toegestaan op de begane grond;
 2. **de gebruiksoppervlakte van een woning, met uitzondering van meergeneratiewoningen, ten minste 50 m² bedraagt, of, indien de gebruiksoppervlakte van een bestaande woning minder bedraagt, de bestaande gebruiksoppervlakte;**
 3. **de gebruiksoppervlakte van een woning zich in ieder geval voor de helft boven peil bevindt, met uitzondering van woningen waarvan de bestaande gebruiksoppervlakte zich geheel beneden peil bevindt;**
- d. **woningen met een gebruiksoppervlakte van minimaal 24 m², uitsluitend in geval bestaande onzelfstandige kamerverhuur wordt omgezet naar zelfstandige woningen en het aantal zelfstandige woningen na woningvorming kleiner is dan het aantal onzelfstandige kamers;**
- e. **bestaande kamerverhuur;**
- f. **logies met ontbijt, met dien verstande dat deze functie uitsluitend mag worden uitgeoefend in een woning, ten dienste van deze functie maximaal twee (slaap)kamers voor toeristisch-recreatief nachtverblijf mogen worden gebruikt, en deze functie niet is toegestaan op de begane grond;**
- g. **horeca - 1, horeca - 2 en horeca - 3, met dien verstande dat deze functie uitsluitend is toegestaan op de begane grond en tot een maximum van 200m² bruto vloeroppervlak;**
- h. **één standplaats zoals bedoeld in de Algemene Plaatselijke Verordening;**
- i. **additionele voorzieningen.**

6.2 Bouwregels

6.2.1 Algemene bouwregels

- a. Er zijn wat de bebouwing betreft uitsluitend gebouwen en bouwwerken, geen gebouw zijnde, toegestaan ten behoeve van de in lid 6.1 genoemde doeleinden.
- b. **Het is verboden een bestaande woning te veranderen in en/of te vergroten tot twee of meer zelfstandige woningen.**

6.4 Ontheffing van de bouwregels

6.4.1 Ontheffingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in:

- a. **lid 6.2.2 onder b ten behoeve van het vergroten van de toegestane bouwhoogte met maximaal 3 meter;**
- b. **lid 6.1.a.1 en toestaan dat de gebruiksoppervlakte van een woning minimaal 40 m² bedraagt;**
- c. **lid 6.2.1.b, voor het splitsen ten behoeve van een meergeneratiewoning;**
- d. **lid 6.2.1.b, voor het anderszins splitsen van een woning, mits:**

voorontwerp

1. de gebruiksoppervlakte woonfunctie van de bestaande woning groter is dan of gelijk is aan 140 m², en
2. de gebruiksoppervlakte gemeten volgens NEN 2580 van elke zelfstandige woning die als gevolg van de splitsing ontstaat niet kleiner is dan 50 m².

6.5 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, zoals bedoeld in lid 7.10, lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van de gronden en gebouwen ten behoeve van de uitoefening van een autoverkoopbedrijf;
- b. het gebruik van gebouwen voor kamerverhuur, voor zover niet toegestaan op grond van het bepaalde in lid 6.1.e;
- c. het gebruik van een woning voor bewoning anders dan door een huishouden;
- d. het gebruik van een bestaande woning als meer dan één zelfstandige woning, behalve als voor splitsing afwijking is verleend met toepassing van lid 6.4.1.c of lid 6.4.1.d.

6.6 Afwijken van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 6.5.c voor begeleid wonen. Het bepaalde in lid 6.4.2 is hierbij van overeenkomstige toepassing.

38.2 Artikel 8 Gemengd

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'gemengd' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. kantoren;
- b. maatschappelijke dienstverlening;
- c. wonen; **woningen**, met dien verstande dat:
 1. deze functie niet is toegestaan op de begane grond;
 2. de gebruiksoppervlakte van een woning, met uitzondering van meergeneratiewoningen, ten minste 50 m² bedraagt, of, indien de gebruiksoppervlakte van een bestaande woning minder bedraagt, de bestaande gebruiksoppervlakte;
 3. de gebruiksoppervlakte van een woning zich in ieder geval voor de helft boven peil bevindt, met uitzondering van woningen waarvan de bestaande gebruiksoppervlakte zich geheel beneden peil bevindt;
- d. **woningen met een gebruiksoppervlakte van minimaal 24 m², uitsluitend in geval bestaande onzelfstandige kamerverhuur wordt omgezet naar zelfstandige woningen en het aantal zelfstandige woningen na woningvorming kleiner is dan het aantal onzelfstandige kamers;**
- e. **bestaande kamerverhuur;**
- f. logies met ontbijt, met dien verstande dat deze functie uitsluitend mag worden uitgeoefend in het hoofgebouw, ten dienste van deze functie maximaal twee (slaap)kamers voor toeristisch-recreatief nachtverblijf mogen worden gebruikt, en deze functie niet is toegestaan op de begane grond;
- g. zakelijke dienstverlening;
- h. horeca - 1, horeca - 2 en horeca - 3;
- i. detailhandel;
- j. bedrijven als bedoeld in de categorieën 1 en 2 van de bij dit plan behorende 'Lijst van' en 'Lijst', met uitzondering van geluidszoneringplichtige en risicovolle inrichtingen;
- k. nutsvoorzieningen, ter plaatse van de aanduiding 'nutsvoorziening';
- l. garageboxen, ter plaatse van de aanduiding 'garage';
- m. parkeervoorzieningen;

voorontwerp

n. additionele voorzieningen.

8.2 Bouwregels

8.2.1 Algemene bouwregels

- a. Er zijn wat de bebouwing betreft uitsluitend gebouwen en bouwwerken, geen gebouw zijnde, toegestaan ten behoeve van de in lid 8.1 genoemde doeleinden.
- b. Het is verboden een bestaande woning te veranderen in en/of te vergroten tot twee of meer zelfstandige woningen.

8.4 Ontheffing van de bouwregels

8.4.1 Ontheffingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in:

- a. lid 8.2.2 onder b ten behoeve van het vergroten van de toegestane bouwhoogte met maximaal 3 meter;
- b. lid 8.1.a.1 en toestaan dat de gebruiksoppervlakte van een woning minimaal 40 m² bedraagt;
- c. lid 8.2.1.b, voor het splitsen ten behoeve van een meergeneratiewoning;
- d. lid 8.2.1.b, voor het anderszins splitsen van een woning, mits:
 1. de gebruiksoppervlakte woonfunctie van de bestaande woning groter is dan of gelijk is aan 140 m², en
 2. de gebruiksoppervlakte gemeten volgens NEN 2580 van elke zelfstandige woning die als gevolg van de splitsing ontstaat niet kleiner is dan 50 m².

8.5 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, zoals bedoeld in lid 7.10, lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van gebouwen voor kamerverhuur, voor zover niet toegestaan op grond van het bepaalde in lid 8.1.e;
- b. het gebruik van een woning voor bewoning anders dan door een huishouden;
- c. het gebruik van een bestaande woning als meer dan één zelfstandige woning, behalve als voor splitsing afwijking is verleend met toepassing van lid 8.4.1.c of lid 8.4.1.d.

8.6 Afwijken van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 8.5.b voor begeleid wonen. Het bepaalde in lid 8.4.2 is hierbij van overeenkomstige toepassing.

38.3 Artikel 11 Maatschappelijk

11.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'maatschappelijk' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. maatschappelijke dienstverlening;
- b. bijzondere vormen van huisvesting, uitgezonderd kamerverhuur anders dan bestaande kamerverhuur;
- c. wonen, woningen, ter plaatse van de aanduiding 'wonen', met dien verstande dat:
 1. de gebruiksoppervlakte van een woning, met uitzondering van meergeneratiewoningen, ten minste 50 m² bedraagt, of, indien de gebruiksoppervlakte van een bestaande woning minder bedraagt, de bestaande gebruiksoppervlakte;
 2. de gebruiksoppervlakte van een woning zich in ieder geval voor de helft boven peil

voorontwerp

- bevindt, met uitzondering van woningen waarvan de bestaande gebruiksoppervlakte zich geheel beneden peil bevindt;
- d. woningen, ter plaatse van de aanduiding 'wonen', met een gebruiksoppervlakte van minimaal 24 m², uitsluitend in geval bestaande onzelfstandige kamerverhuur wordt omgezet naar zelfstandige woningen en het aantal zelfstandige woningen na woningvorming kleiner is dan het aantal onzelfstandige kamers;
 - e. bestaande kamerverhuur;
 - f. een begraafplaats, ter plaatse van de aanduiding 'begraafplaats';
 - g. een uitvaartcentrum, ter plaatse van de aanduiding 'uitvaartcentrum';
 - h. een windturbine, ter plaatse van de aanduiding 'windturbine';
 - i. wegen en paden;
 - j. parkeervoorzieningen;
 - k. groenvoorzieningen;
 - l. water;
 - m. additionele voorzieningen.

11.2 Bouwregels

11.2.1 Algemene bouwregels

- a. Er zijn wat de bebouwing betreft uitsluitend gebouwen en bouwwerken, geen gebouw zijnde, toegestaan ten behoeve van de in lid 11.1 genoemde doeleinden.
- b. Het is verboden een bestaande woning te veranderen in en/of te vergroten tot twee of meer zelfstandige woningen.

11.4 Ontheffing van de bouwregels

11.4.1 Ontheffingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van:

- a. het bepaalde in lid 11.2.2 onder b voor het vergroten van de toegestane bouwhoogte met maximaal 3,50 meter en het bebouwingspercentage met maximaal het getal 10. Vergroting van de bouwhoogte is evenwel niet toegestaan voor het perceel Park Selwerd 1.
- b. lid 11.1.c.1 en toestaan dat de gebruiksoppervlakte van een woning minimaal 40 m² bedraagt;
- c. lid 11.2.1.b, voor het splitsen ten behoeve van een meergeneratiewoning;
- d. lid 11.2.1.b, voor het anderszins splitsen van een woning, mits:
 - 1. de gebruiksoppervlakte woonfunctie van de bestaande woning groter is dan of gelijk is aan 140 m², en
 - 2. de gebruiksoppervlakte gemeten volgens NEN 2580 van elke zelfstandige woning die als gevolg van de splitsing ontstaat niet kleiner is dan 50 m².

11.5 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik in strijd met dit artikel, zoals bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en artikel 7.2 van de Wet ruimtelijke ordening, wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van gebouwen voor kamerverhuur, voor zover niet toegestaan op grond van het bepaalde in lid 11.1.e;
- b. het gebruik van een woning voor bewoning anders dan door een huishouden;
- c. het gebruik van een bestaande woning als meer dan één zelfstandige woning, behalve als voor splitsing afwijking is verleend met toepassing van lid 11.4.1.c of lid 11.4.1.d.

11.6 Afwijken van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het voorontwerp

bepaalde in lid 11.5.b voor begeleid wonen. Het bepaalde in lid 11.4.2 is hierbij van overeenkomstige toepassing.

11.7 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen in die zin dat ter plaatse van de aanduiding 'wijzigingsgebied 3':

- a. de bestemming Maatschappelijk kan worden gewijzigd in de bestemming Wonen, Groen en/of Verkeer, met dien verstande dat:
 1. een oppervlakte van maximaal 2500 m² mag worden gewijzigd naar de bestemming Wonen; hierbinnen mag maximaal 1200 m² gebouwd worden tot maximaal 11 meter hoog, waarbij de bijgebouwenregeling van de bestemming Wonen van toepassing is voor het onbebouwde deel.
- b. binnen de bestemming Maatschappelijk:
 1. 60% van het bestemmingsvlak tot 4 meter hoog mag worden bebouwd;
 2. binnen dit percentage:
 - een oppervlakte van maximaal 1000 m² tot 25 meter hoog mag worden gebouwd;
 - een oppervlakte van maximaal 800 m² tot 50 meter hoog mag worden gebouwd;
 3. de functie wonen kan **woningen kunnen** worden toegestaan.
- c. de geluidbelasting vanwege het weg- en railverkeer van geluidgevoelige gebouwen niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde, of een verkregen hogere grenswaarde;
- d. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de woonsituatie, het straat- en bebouwingsbeeld, de verkeersveiligheid, de sociale veiligheid, de milieusituatie en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Het gestelde in lid 11.3 is hierbij van overeenkomstige toepassing.

38.4 Artikel 16 Wonen

16.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. **wonen; woningen, met dien verstande dat:**
 1. de gebruiksoppervlakte van een woning, met uitzondering van meergeneratiewoningen, ten minste 50 m² bedraagt, of, indien de gebruiksoppervlakte van een bestaande woning minder bedraagt, de bestaande gebruiksoppervlakte;
 2. de gebruiksoppervlakte van een woning zich in ieder geval voor de helft boven peil bevindt, met uitzondering van woningen waarvan de bestaande gebruiksoppervlakte zich geheel beneden peil bevindt;
- b. **bijzondere vormen van huisvesting, zoals begeleid wonen en kamerverhuur; woningen met een gebruiksoppervlakte van minimaal 24 m², uitsluitend in geval bestaande onzelfstandige kamerverhuur wordt omgezet naar zelfstandige woningen en het aantal zelfstandige woningen na woningvorming kleiner is dan het aantal onzelfstandige kamers;**
- c. **bestaande kamerverhuur;**
- d. **logies met ontbijt, met dien verstande dat deze functie uitsluitend mag worden uitgeoefend in het hoofdgebouw en ten dienste van deze functie maximaal twee (slaap)kamers voor toeristisch-recreatief nachtverblijf mogen worden gebruikt;**
- e. **garageboxen, ter plaatse van de aanduiding 'garage';**
- f. **een parkeerdek, ter plaatse van de aanduiding 'parkeerdek';**
- g. **maatschappelijke dienstverlening, ter plaatse van de aanduiding 'maatschappelijk', met dien verstande dat deze functie uitsluitend is toegestaan op de begane grond;**
- h. **nutsvoorzieningen, ter plaatse van de aanduiding 'nutsvoorziening';**

voorontwerp

- i. additionele voorzieningen.

16.2 Bouwregels

16.2.1 Algemene bouwregels

- a. Er zijn wat de bebouwing betreft uitsluitend gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegestaan ten behoeve van de in lid 16.1 genoemde doeleinden.
- b. Het bebouwingspercentage en de bouwhoogte van gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen mogen maximaal het aangegeven percentage en de aangegeven bouwhoogte bedragen.
- c. Het is verboden een bestaande woning te veranderen in en/of te vergroten tot twee of meer zelfstandige woningen.

16.4 Ontheffing van de bouwregels

16.4.1 Ontheffingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van:

- a. lid 16.1.a.1 en toestaan dat de gebruiksoppervlakte van een woning minimaal 40 m² bedraagt;
- b. lid 16.2.1.c, voor het splitsen ten behoeve van een meergeneratiewoning;
- c. lid 16.2.1.c, voor het anderszins splitsen van een woning, mits:
 - 1. de gebruiksoppervlakte woonfunctie van de bestaande woning groter is dan of gelijk is aan 140 m², en
 - 2. de gebruiksoppervlakte gemeten volgens NEN 2580 van elke zelfstandige woning die als gevolg van de splitsing ontstaat niet kleiner is dan 50 m².
- d. het bepaalde in lid 16.2.2 onder b voor overschrijding van het toegestane bebouwingspercentage met maximaal het getal 10;
- e. het bepaalde in lid 16.2.2 onder c voor vergroting van de toegestane bouwhoogte met maximaal 4 meter;
- f. het bepaalde in lid 16.2.3 onder a.1 voor het vergroten van de toegestane bouwhoogte tot maximaal 4 meter;
- g. het bepaalde in lid 16.2.3 onder a.3 voor het bouwen tot op de erfgrans;
- h. het bepaalde in lid 16.2.3 onder a en/of b voor het oprichten van aan- en uitbouwen en bijgebouwen op het zijerf, met dien verstande dat:
 - 1. de goothoogte van aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen maximaal 4 meter bedraagt;
 - 2. de goothoogte van vrijstaande bijgebouwen maximaal 3,50 meter bedraagt;
 - 3. een kap is toegestaan;
 - 4. de breedte maximaal 4 meter bedraagt;
 - 5. de afstand tot het voorerf minimaal 1 meter bedraagt;
 - 6. het zijerf voor maximaal 70% wordt bebouwd;
- i. het bepaalde in lid 16.2.3 onder b voor het vergroten van de toegestane bouwhoogte tot maximaal 4,50 meter, echter uitsluitend ten behoeve van een kap;
- j. het bepaalde in lid 16.2.3 onder c voor vergroting van de gezamenlijke oppervlakte van de bijgebouwen tot maximaal 70 m² uitsluitend ten behoeve van de uitoefening van een aan huis verbonden beroep of een kleinschalige bedrijfsmatige activiteit in een bijgebouw, met dien verstande dat het achter- en zijerf voor maximaal 50% respectievelijk 70% worden bebouwd.

16.5 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, zoals bedoeld in lid 7.10, lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening, wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van vrijstaande bijgebouwen voor bewoning;
- b. het gebruik van aangebouwde bijgebouwen voor zelfstandige bewoning;

voorontwerp

- c. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van standplaatsen;
- d. het gebruik van bijgebouwen ten behoeve van een aan huis verbonden beroep;
- e. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van bedrijfsmatige activiteiten, voor zover dit niet uitdrukkelijk op grond van lid 16.1 is toegestaan;
- f. het gebruik van gebouwen voor kamerverhuur, voor zover niet toegestaan op grond van het bepaalde in lid 16.1.c;
- g. het gebruik van een woning voor bewoning anders dan door een huishouden;
- h. het gebruik van een bestaande woning als meer dan één zelfstandige woning, behalve als voor splitsing afwijking is verleend met toepassing van lid 16.4.1.b of lid 16.4.1.c.

16.6 Ontheffing van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van:

- a. het bepaalde in lid 16.5 onder d voor het gebruik van bijgebouwen ten behoeve van een aan huis verbonden beroep tot een maximum van 70m². Het gestelde in lid 16.4.2 onder b, c, e en f is hierbij van overeenkomstige toepassing;
- b. het bepaalde in lid 16.5 onder e voor het gebruik van hoofd- en bijgebouwen ten behoeve van een kleinschalige bedrijfsmatige activiteit tot een maximum van 70 m² en voor zover voorkomend op de bij dit plan behorende Lijst van bedrijfstypen wonen - werken. Het gestelde in lid 16.4.2 onder b, c, e en f is hierbij van overeenkomstige toepassing;
- c. lid 16.5.g voor begeleid wonen. Het bepaalde in lid 16.4.2 is hierbij van overeenkomstige toepassing.

Artikel 39 Bestemmingsplan Partiele herziening bestemmingsplan Poelestraat-achterzijde

De regels van het bestemmingsplan Partiele herziening bestemmingsplan Poelestraat-achterzijde worden als volgt gewijzigd.

39.1 Artikel 4 Centrum

4.1 Bestemmingsomschrijving

4.1.1 Doeleinden

De voor 'Centrum' aangewezen gronden zijn, met inachtneming van het in sublid 4.1.2 bepaalde, bestemd voor:

- a. detailhandel;
- b. horecabedrijven in de categorieën horeca - 1, horeca - 2 en horeca - 3;
- c. dienstverlening met een publieksgericht karakter, zoals een bank met een baliefunctie of reisbureau;
- d. cultuur en ontspanning;
- e. ~~wonen~~, woningen, met inbegrip van logies en ontbijt, met dien verstande dat:
 1. de gebruiksoppervlakte van een woning, met uitzondering van een meergeneratiewoning, ten minste 50 m² dient te bedragen, of, indien de gebruiksoppervlakte van een bestaande woning minder bedraagt, de bestaande gebruiksoppervlakte
 2. de gebruiksoppervlakte van een woning zich in ieder geval voor de helft boven peil bevindt, met uitzondering van woningen waarvan de bestaande gebruiksoppervlakte zich geheel beneden peil bevindt;
- f. met inbegrip van bijzondere vormen van huisvesting, zoals begeleid wonen en kamerverhuur; woningen met een gebruiksoppervlakte van minimaal 24 m², uitsluitend in geval bestaande onzelfstandige kamerverhuur wordt omgezet naar zelfstandige woningen en het aantal zelfstandige woningen na woningvorming kleiner is dan het aantal onzelfstandige kamers;
- g. bestaande kamerverhuur; en logies met ontbijt;
- h. maatschappelijke dienstverlening;
- i. kantoren;
- j. fiets- en voetpaden en verblijfsgebied;
- k. additionele voorzieningen.

4.1.2 Nadere regeling doeleinden

- a. De functies bedoeld in sublid 4.1.1, onder a tot en met d, zijn uitsluitend toegestaan op de begane grond, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van centrum-horeca verdieping' horecabedrijven tevens in de tweede bouwlaag zijn toegestaan.
- b. De functies bedoeld in sublid 4.1.1, onder e tot en met g **i**, zijn uitsluitend toegestaan op de verdiepingen.
- c. De functie logies met ontbijt mag uitsluitend worden uitgeoefend in een woning, ten behoeve waarvan maximaal twee (slaap)kamers voor toeristisch-recreatief nachtverblijf mogen worden gebruikt.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Algemene bouwregels

- a. Er mag uitsluitend worden gebouwd in overeenstemming met de doeleinden, zoals deze in lid 4.1 zijn geregeld;
- b. Het is verboden een bestaande woning te veranderen in en/of te vergroten tot twee

voorontwerp

of meer zelfstandige woningen.

4.4 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van:

- a. lid 4.1.e.1 en toestaan dat de gebruiksoppervlakte van een woning minimaal 40 m² bedraagt;
- b. lid 4.2.1.b voor het splitsen ten behoeve van een meergeneratiewoning;
- c. lid 4.2.1.b voor het anderszins splitsen van woningen, mits:
 1. de gebruiksoppervlakte woonfunctie van de bestaande woning groter is dan of gelijk is aan 140 m², en
 2. de gebruiksoppervlakte volgens NEN 2580 van elke zelfstandige woning die als gevolg van de splitsing ontstaat niet kleiner is dan 50 m²
- d. het bepaalde in sublid 4.2.2, onder b, ten aanzien van het ononderbroken bouwen in de bouwgrens;
- e. het bepaalde in sublid 4.2.2, onder c, voor een onder- respectievelijk overschrijding van het minimum- en maximum-aantal bouwlagen met ten hoogste één bouwlaag, met dien verstande dat uitsluitend voor zover het betreft een bijbehorend bouwwerk op een niet aan de weg grenzend achter- of zijerf het aantal bouwlagen mag worden verlaagd tot één bouwlaag;
- f. het bepaalde in sublid 4.2.2, onder d, voor een overschrijding van de hoogte van een bouwlaag met maximaal 10%;
- g. het bepaalde in sublid 4.2.2, onder f, met dien verstande dat de korrelgrootte niet meer dan het dubbele en niet minder dan de helft van deze maat mag bedragen;
- h. het bepaalde in sublid 4.2.2, onder g, voor een overschrijding van de vloerindex met ten hoogste 20%;
- i. het bepaalde in lid 4.2.3, onder b, voor een overschrijding van de toegestane bouwhoogte met maximaal 3 meter.

4.5 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik in strijd met een bestemmingsplan, zoals bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en artikel 7.2 van de Wet ruimtelijke ordening, wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van vrijstaande bijgebouwen voor logies met ontbijt;
- b. het gebruik van gebouwen voor kamerverhuur, voor zover niet toegestaan op grond van het bepaalde in lid 4.1.1.e;
- c. het gebruik van een woning voor bewoning anders dan door een huishouden;
- d. het gebruik van een bestaande woning als meer dan één zelfstandige woning, behalve als voor splitsing afwijking is verleend met toepassing van lid 4.4.c.

4.6 Afwijken van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van:

- a. het bepaalde in sublid 4.1.1, onder b, voor de uitoefening van horeca - 4 en horeca - 5 uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingzone – afwijkingsgebied';
- b. het bepaalde in sublid 4.1.2 onder a, eerste zinsnede, ten behoeve van de uitoefening van de in sublid 4.1.1, onder a tot en met d, bedoelde functies in de hoger gelegen bouwlagen;
- c. het bepaalde in sublid 4.1.2, onder b, voor de uitoefening van de functies bedoeld in sublid 4.1.1, onder f en g, op de begane grond.
- d. het bepaalde in lid 4.5 onder c voor begeleid wonen. Het gestelde in lid 4.7 is hierbij van overeenkomstige toepassing.

Artikel 40 Bestemmingsplan Poelestraat-achterzijde

De regels van het bestemmingsplan Poelestraat-achterzijde worden als volgt gewijzigd.

40.1 Artikel 4 Centrum - 1

4.1 Bestemmingsomschrijving

4.1.1 Doeleinden

De voor 'Centrum - 1' aangewezen gronden zijn, met inachtneming van het in sublid 4.1.2 bepaalde, bestemd voor:

- a. detailhandel;
- b. horecabedrijven;
- c. dienstverlening met een publieksgericht karakter, zoals een bank met een baliefunctie of reisbureau;
- d. cultuur en ontspanning;
- e. wonen, met inbegrip van bijzondere vormen van huisvesting, zoals begeleid wonen en kamerverhuur; en logies met ontbijt **woningen, met inbegrip van logies en ontbijt, met dien verstande dat:**
 1. de gebruiksoppervlakte van een woning, met uitzondering van een meergeneratiewoning, ten minste 50 m² dient te bedragen, of, indien de gebruiksoppervlakte van een bestaande woning minder bedraagt, de bestaande gebruiksoppervlakte;
 2. de gebruiksoppervlakte van een woning zich in ieder geval voor de helft boven peil bevindt, met uitzondering van woningen waarvan de bestaande gebruiksoppervlakte zich geheel beneden peil bevindt;
- f. **woningen met een gebruiksoppervlakte van minimaal 24 m², uitsluitend in geval bestaande onzelfstandige kamerverhuur wordt omgezet naar zelfstandige woningen en het aantal zelfstandige woningen na woningvorming kleiner is dan het aantal onzelfstandige kamers;**
- g. **bestaande kamerverhuur;**
- h. maatschappelijke dienstverlening;
- i. kantoren;
- j. fiets- en voetpaden en verblijfsgebied;
- k. voorzieningen ten behoeve van een (ondergrondse) fietsenstalling;
- l. **additionele voorzieningen.**

4.1.2 Nadere regeling doeleinden

- a. De functies bedoeld in sublid 4.1.1, onder a tot en met d, zijn uitsluitend toegestaan op de begane grond, met dien verstande dat
 1. horecabedrijven uitsluitend zijn toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'horeca';
 2. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van centrum-horeca verdieping' horecabedrijven in alle bouwlagen zijn toegestaan;
 3. ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel' uitsluitend detailhandel is toegestaan.
- b. De functies bedoeld in sublid 4.1.1, onder e tot en met g, **i**, zijn uitsluitend toegestaan op de verdiepingen, met dien verstande dat de functie wonen **woningen** ter plaatse van de aanduiding 'wonen' tevens op de begane grond is **zijn** toegestaan.
- c. De functie logies met ontbijt mag uitsluitend worden uitgeoefend in een woning, ten behoeve waarvan maximaal twee (slaap)kamers voor toeristisch-recreatief nachtverblijf mogen worden gebruikt.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Algemene bouwregels

voorontwerp

- a. Er mag uitsluitend worden gebouwd in overeenstemming met de doeleinden, zoals deze in lid 4.1 zijn geregeld.
- b. Het is verboden een bestaande woning te veranderen in en/of te vergroten tot twee of meer zelfstandige woningen.

4.4 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van:

- a. lid 4.1.1.e.1 en toestaan dat de gebruiksoppervlakte van een woning minimaal 40 m² bedraagt;
- b. lid 4.2.1.b voor het splitsen ten behoeve van een meergeneratiewoning;
- c. lid 4.2.1.b voor het anderszins splitsen van woningen, mits:
 1. de gebruiksoppervlakte woonfunctie van de bestaande woning groter is dan of gelijk is aan 140 m², en
 2. de gebruiksoppervlakte volgens NEN 2580 van elke zelfstandige woning die als gevolg van de splitsing ontstaat niet kleiner is dan 50 m²;
- d. het bepaalde in sublid 4.1.2, onder a, aanhef, en sublid 4.2.1 voor het bouwen van een horecabedrijf op de verdiepingen;
- e. het bepaalde in sublid 4.1.2, onder a, sub 1, en sublid 4.2.1 voor het bouwen van een horecabedrijf op andere percelen dan de gronden ter plaatse van de aanduiding 'horeca', mits het aantal horecabedrijven gelijk blijft;
- f. het bepaalde in sublid 4.1.2, onder b, en sublid 4.2.1 voor het bouwen ten behoeve van de functies bedoeld in lid 4.1, onder f en g, op de begane grond, met uitzondering van de gronden ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel';
- g. het bepaalde in sublid 4.1.2, onder a, sub 3, voor het bouwen ten behoeve van de functies bedoeld in lid 4.1, onder b tot en met d en f h en g i, op gronden ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel', met dien verstande dat, onverminderd het bepaalde in lid 4.7,
 - slechts toepassing aan de afwijkingsbevoegdheid mag worden gegeven indien het gebruik voor detailhandel een onafgebroken periode van ten minste een jaar gestaakt is geweest;
 - het bepaalde onder b, laatste zinsnede, in acht dient te worden genomen;
- h. het bepaalde in sublid 4.2.2, onder b, ten aanzien van het ononderbroken bouwen in de bouwgrens;
- i. het bepaalde in sublid 4.2.2 onder c, voor een onder- respectievelijk overschrijding van het minimum- en maximum-aantal bouwlagen met ten hoogste één bouwlaag, met dien verstande dat het aantal bouwlagen van een bijbehorend bouwwerk op een niet aan de weg grenzend achter- of zijerf mag worden verlaagd tot één bouwlaag;
- j. het bepaalde in sublid 4.2.2, onder f, met dien verstande dat de korrelgrootte niet meer dan het dubbele en niet minder dan de helft van deze maat mag bedragen;
- k. het bepaalde in sublid 4.2.2, onder g, voor een overschrijding van de vloerindex met 20%;
- l. het bepaalde in sublid 4.2.2, onder g, voor hoekpanden, waarvan de gevels langs twee straten grenzen, die een hoek vormen, met dien verstande dat de vloerindex gelijk mag zijn aan het maximale aantal bouwlagen;
- m. het bepaalde in lid 4.2.3 onder b, voor een overschrijding van de maximaal toegestane bouwhoogte met 3 meter.

4.5 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, zoals bedoeld in lid 7.10, lid 1, van de Wet ruimtelijke ordening wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van vrijstaande bijgebouwen voor logies met ontbijt.
- b. het gebruik van gebouwen voor kamerverhuur, voor zover niet toegestaan op grond van het bepaalde in lid 4.1.1 g;
- c. het gebruik van een woning voor bewoning anders dan door een huishouden;

voorontwerp

- d. het gebruik van een bestaande woning als meer dan één zelfstandige woning, behalve als voor splitsing afwijking is verleend met toepassing van lid 4.4.b of lid 4.4.c .

4.6 Afwijken van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van:

- a. het bepaalde in sublid 4.1.2, onder a, aanhef, ten behoeve van de uitoefening van het horecabedrijf op de verdiepingen;
- b. het bepaalde in sublid 4.1.2, onder a, sub 1, ten behoeve van de uitoefening van het horecabedrijf op andere percelen dan de gronden ter plaatse van de aanduiding 'horeca', mits het aantal horecabedrijven gelijk blijft;
- c. het bepaalde in sublid 4.1.2, onder b, voor de uitoefening van de functies bedoeld in lid 4.1, onder f en g, op de begane grond, met uitzondering van de gronden ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel';
- d. het bepaalde in sublid 4.1.2, onder a, sub 3, ten behoeve van de uitoefening van functies bedoeld in lid 4.1, onder b tot en met d en f h en g i, op gronden ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel', met dien verstande dat, onverminderd het bepaalde in lid 4.7,
 - slechts toepassing aan de afwijkingsbevoegdheid mag worden gegeven indien het gebruik voor detailhandel gedurende een onafgebroken periode van ten minste een jaar gestaakt is geweest;
 - het bepaalde onder b, laatste zinsnede, in acht dient te worden genomen.
- e. het bepaalde in lid 4.5 onder c voor begeleid wonen.

40.2 Artikel 5 Centrum - 2

5.1. Bestemmingsomschrijving

5.1.1 Doeleinden

De voor 'Centrum - 2' aangewezen gronden zijn, met inachtneming van het in sublid 5.1.2 bepaalde, bestemd voor:

- a. detailhandel;
- b. horecabedrijven in de categorieën horeca - 1, horeca - 2 en horeca - 3;
- c. dienstverlening met een publieksgericht karakter, zoals een bank met een baliefunctie of reisbureau;
- d. cultuur en ontspanning;
- e. wonen; met inbegrip van bijzondere vormen van huisvesting; zoals begeleid wonen en kamerverhuur; en logies met ontbijt; woningen, met inbegrip van logies en ontbijt, met dien verstande dat:
 1. de gebruiksoppervlakte van een woning, met uitzondering van een meergeneratiewoning, ten minste 50 m² dient te bedragen, of, indien de gebruiksoppervlakte van een bestaande woning minder bedraagt, de bestaande gebruiksoppervlakte;
 2. de gebruiksoppervlakte van een woning zich in ieder geval voor de helft boven peil bevindt, met uitzondering van woningen waarvan de bestaande gebruiksoppervlakte zich geheel beneden peil bevindt;
- f. woningen met een gebruiksoppervlakte van minimaal 24 m², uitsluitend in geval bestaande onzelfstandige kamerverhuur wordt omgezet naar zelfstandige woningen en het aantal zelfstandige woningen na woningvorming kleiner is dan het aantal onzelfstandige kamers;
- g. bestaande kamerverhuur;
- h. maatschappelijke dienstverlening;
- i. kantoren;
- j. fiets- en voetpaden en verblijfsgebied;
- k. voorzieningen ten behoeve van een (ondergrondse) fietsenstalling;
- l. additionele voorzieningen.

voorstel

5.1.2 Nadere regeling doeleinden

- a. De functies bedoeld in sublid 5.1.1, onder a tot en met d, zijn uitsluitend toegestaan op de begane grond, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van centrum-horeca verdieping' horecabedrijven in alle bouwlagen zijn toegestaan.
- b. De functies bedoeld in sublid 5.1.1, onder e tot en met g i, zijn uitsluitend toegestaan op de verdiepingen.
- c. De functie logies met ontbijt mag uitsluitend worden uitgeoefend in een woning, ten behoeve waarvan maximaal twee (slaap)kamers voor toeristisch-recreatief nachtverblijf mogen worden gebruikt.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Algemene bouwregels

- a. Er mag uitsluitend worden gebouwd in overeenstemming met de doeleinden, zoals deze in lid 5.1 zijn geregeld.
- b. Het is verboden een bestaande woning te veranderen in en/of te vergroten tot twee of meer zelfstandige woningen.

5.4 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van:

- a. lid 5.1.1.e.1 en toestaan dat de gebruiksoppervlakte van een woning minimaal 40 m² bedraagt;
- b. lid 5.2.1.b voor het splitsen ten behoeve van een meergeneratiewoning;
- c. lid 5.2.1.b voor het anderszins splitsen van woningen, mits:
 1. de gebruiksoppervlakte woonfunctie van de bestaande woning groter is dan of gelijk is aan 140 m², en
 2. de gebruiksoppervlakte volgens NEN 2580 van elke zelfstandige woning die als gevolg van de splitsing ontstaat niet kleiner is dan 50 m²;
- d. het bepaalde in sublid 5.1.1, onder b, en sublid 5.2.1 voor de uitoefening van horeca - 4 en horeca - 5.
- e. het bepaalde in sublid 5.1.2, onder a, eerste zinsnede, en sublid 5.2.1 voor het bouwen ten behoeve van de in sublid 5.1.1, onder a tot en met d, bedoelde functies op de verdiepingen;
- f. het bepaalde in sublid 5.1.2, onder b, en sublid 5.2.1 voor het bouwen ten behoeve van de in sublid 5.1.1., onder f h en g i, bedoelde functies op de begane grond;
- g. sublid 5.2.2, onder b, voor een onder-, respectievelijk overschrijding van het minimum- en maximum-aantal bouwlagen met ten hoogste één bouwlaag, met dien verstande dat het aantal bouwlagen van een bijbehorend bouwwerk op een niet aan de weg grenzend achter- of zijerf mag worden verlaagd tot één bouwlaag;
- h. het bepaalde in sublid 5.2.2., onder e, met dien verstande dat de korrelgrootte niet meer dan het dubbele en niet minder dan de helft van deze maat mag bedragen;
- i. het bepaalde in sublid 5.2.2, onder f, voor een overschrijding van de vloerindex met 20%;
- j. het bepaalde in sublid 5.2.2, onder f, voor hoekpanden, waarvan de gevels langs twee straten grenzen, die een hoek vormen, met dien verstande dat de vloerindex gelijk mag zijn aan het maximale aantal bouwlagen;
- k. het bepaalde in sublid 5.2.3, onder b, voor een overschrijding van de maximaal toegestane bouwhoogte met ten hoogste 3 meter.

5.5 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, zoals bedoeld in lid 7.10, lid 1, van de Wet voorontwerp

ruimtelijke ordening wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van vrijstaande bijgebouwen voor logies met ontbijt.
- b. het gebruik van gebouwen voor kamerverhuur, voor zover niet toegestaan op grond van het bepaalde in lid 5.1.1 g;
- c. het gebruik van een woning voor bewoning anders dan door een huishouden;
- d. het gebruik van een bestaande woning als meer dan één zelfstandige woning, behalve als voor splitsing afwijking is verleend met toepassing van lid 5.4.b of lid 5.4.c.

5.6 Afwijken van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van:

- a. het bepaalde in sublid 5.1.2 onder a, eerste zinsnede, ten behoeve van de uitoefening van de in sublid 5.1.1, onder a tot en met d, bedoelde functies op de verdiepingen;
- b. het bepaalde in sublid 5.1.2, onder b, ten behoeve van de uitoefening van de in sublid 5.1.1, onder f h en g i, bedoelde functies op de begane grond;
- c. het bepaalde in sublid 5.1.1, onder b, voor de uitoefening van horeca - 4 en horeca - 5.
- d. het bepaalde in lid 5.5 onder c voor begeleid wonen.

Artikel 41 Bestemmingsplan Polaris-Pleiadenlaan

De regels van het bestemmingsplan Polaris-Pleiadenlaan worden als volgt gewijzigd.

41.1 Artikel 7 Wonen

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. woningen, met dien verstande dat:
 1. de gebruiksoppervlakte van een woning, met uitzondering van meergeneratiewoningen, ten minste 50 m² bedraagt, of, indien de gebruiksoppervlakte van een bestaande woning minder bedraagt, de bestaande gebruiksoppervlakte;
 2. de gebruiksoppervlakte van een woning zich in ieder geval voor de helft boven peil bevindt, met uitzondering van woningen waarvan de bestaande gebruiksoppervlakte zich geheel beneden peil bevindt;
- b. woningen met een gebruiksoppervlakte van minimaal 24 m², uitsluitend in geval bestaande onzelfstandige kamerverhuur wordt omgezet naar zelfstandige woningen en het aantal zelfstandige woningen na woningvorming kleiner is dan het aantal onzelfstandige kamers;
- c. bestaande kamerverhuur;
- d. begeleid wonen;
- e. kantoor, maatschappelijke dienstverlening, zakelijke dienstverlening, bedrijven die worden genoemd in de bij dit plan behorende 'Staat van bedrijfsactiviteiten wonen-werken' (bijlage 1), alsmede horeca-2 en horeca-3, met dien verstande dat de hier genoemde functies uitsluitend zijn toegestaan in de eerste bouwlaag (de begane grond);
- f. additionele voorzieningen, waaronder wegen, paden, groen- en parkeervoorzieningen.

7.2 Bouwregels

7.2.1 Algemene bouwregels

- a. Er zijn wat de bebouwing betreft uitsluitend gebouwen en bouwwerken, geen gebouw zijnde, toegestaan ten behoeve van de in lid 7.1 genoemde doeleinden.
- b. Het is verboden een bestaande woning te veranderen in en/of te vergroten tot twee of meer zelfstandige woningen.

7.4 Afwijken van de bouwregels

7.4.1 Afwijkingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

- a. lid 7.1.a.1 en toestaan dat de gebruiksoppervlakte van een woning minimaal 40 m² bedraagt;
- b. lid 7.2.1.b voor het splitsen ten behoeve van een meergeneratiewoning;
- c. lid 7.2.1.b, voor het anderszins splitsen van een woning, mits:
 1. de gebruiksoppervlakte woonfunctie van de bestaande woning groter is dan of gelijk is aan 140 m², en
 2. de gebruiksoppervlakte gemeten volgens NEN 2580 van elke zelfstandige woning die als gevolg van de splitsing ontstaat niet kleiner is dan 50 m²;
- d. lid 7.2.2 onder b voor vergroting van de toegestane bouwhoogte met maximaal 4 meter;
- e. lid 7.2.2 onder c voor vergroting van het maximale bebouwingspercentage met maximaal het getal 20.

voorontwerp

7.5 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik in strijd met dit bestemmingsplan, zoals bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en artikel 7.2 van de Wet ruimtelijke ordening, wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van bedrijfsmatige activiteiten, voor zover dit niet uitdrukkelijk op grond van lid 7.1 is toegestaan;
- b. het gebruik van gebouwen voor kamerverhuur, voor zover niet toegestaan op grond van het bepaalde in lid 7.1.c;
- c. het gebruik van een woning voor bewoning anders dan door een huishouden;
- d. het gebruik van een bestaande woning als meer dan één zelfstandige woning, behalve als voor splitsing afwijking is verleend met toepassing van lid 7.4.1.b of lid 7.4.1.c.

7.6 Afwijken van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

- a. lid 7.1 juncto lid 7.5 voor het toestaan van bedrijven en instellingen in de eerste bouwlaag die niet in de 'Staat van bedrijfsactiviteiten Wonen-werken' zijn opgenomen, maar naar hun aard en invloed op de omgeving kunnen worden gelijkgesteld met de bedrijven en instellingen, die behoren tot de in lid 7.1 onder e bedoelde milieucategorieën zoals aangegeven in de 'Staat van bedrijfsactiviteiten wonen-werken', mits het niet betreft geluidzoneringsplichtige of risicovolle inrichtingen. Het gestelde in lid 7.3 onder a, b, d, e en f is hierbij van overeenkomstige toepassing.
- b. lid 7.5.c voor begeleid wonen. Het bepaalde in lid 7.4.2 is hierbij van overeenkomstige toepassing.

Artikel 42 Bestemmingsplan Pop Dijkemaweg

De regels van het bestemmingsplan Pop Dijkemaweg worden als volgt gewijzigd.

42.1 Artikel 4 Bedrijventerrein

4.1. Bestemmingsomschrijving

- a. bedrijven en handel in de categorieën 1 en 2 als bedoeld in de bij dit plan behorende Staat van bedrijfsactiviteiten met uitzondering van geluidzoneringsplichtige en risicovolle inrichtingen, met dien verstande dat:
 1. handel uitsluitend is toegestaan in de vorm van groothandel en tevens, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel', in de vorm van handel in auto's, aanhangers, motorfietsen, boten en caravans in de categorieën 1 en 2 als bedoeld in de bij dit plan behorende Staat van bedrijfsactiviteiten met uitzondering van geluidzoneringsplichtige inrichtingen, met dien verstande dat:
 - detailhandel in nieuwe auto's - met uitzondering van vrachtwagens - niet is toegestaan;
 - ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 3.2' een bedrijf tot en met categorie 3.2 is toegestaan;
 2. maximaal 50% van het bruto vloeroppervlak mag bestaan uit kantoorruimte ten dienste van het ter plaatse gevestigd bedrijf mits de totale brutovloeroppervlakte van de gezamenlijke verdiepingen niet meer dan 200 m² bedraagt;
- b. detailhandel als additionele voorziening, met dien verstande dat:
 - . de verkoopvloeroppervlakte van bebouwing ten behoeve van de hier bedoelde detailhandel ten hoogste 100 m² bedraagt, en
 - . deze detailhandel uitsluitend is toegestaan als het gaat om goederen, welke ter plaatse zijn vervaardigd, bewerkt of hersteld, en/of als het gaat om goederen in een onderneming, waarin een nijverheids- en/of ambachtsbedrijf wordt uitgeoefend, mits laatstgenoemde uitoefening een overwegend en wezenlijk bestanddeel van de totale bedrijfsuitoefening in de onderneming uitmaakt en de detailhandel in die goederen, gelet op de aard daarvan, geschiedt zowel ter plaatse waar dat bedrijf wordt uitgeoefend als in rechtstreeks verband met de uitoefening van dat bedrijf;
 - . detailhandel in voedings- en genotmiddelen is uitgesloten;
- c. detailhandel in motorbrandstoffen met uitzondering van lpg ter plaatse van de aanduiding 'verkooppunt motorbrandstoffen zonder lpg';
- d. kantoren tot een maximum van 200 m² bruto vloeroppervlakte van de gezamenlijke verdiepingen per perceel, met dien verstande dat uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'kantoor' een groter kantoor is toegestaan;
- e. geluidsstudio's, echter uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'cultuur en ontspanning';
- f. maximaal één bedrijfswoning ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning';
- g. maximaal één woning ter plaatse van de aanduiding 'wonen', met dien verstande dat:
 1. de gebruiksoppervlakte van een woning, met uitzondering van een meergeneratiewoning, ten minste 50 m² dient te bedragen, of, indien de gebruiksoppervlakte van een bestaande woning minder bedraagt, de bestaande gebruiksoppervlakte;
 2. de gebruiksoppervlakte van een woning zich in ieder geval voor de helft boven peil bevindt, met uitzondering van woningen waarvan de bestaande gebruiksoppervlakte zich geheel beneden peil bevindt;
- h. wegen, voet- en fietspaden;
- i. groenvoorzieningen;
- j. water;
- k. nutsvoorzieningen.

4.2 Bouwregels

4.2.1. Algemene bouwregels

- a. Er zijn wat de bebouwing betreft uitsluitend gebouwen en bouwwerken, geen gebouw zijnde, toegestaan ten behoeve van de in lid 4.1 genoemde doeleinden.
- b. Het is verboden een bestaande woning te veranderen in en/of te vergroten tot twee of meer zelfstandige woningen.

4.4. Afwijken van de bouwregels

4.4.1 Afwijkingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

- a. lid 4.1 onder f, ten behoeve van de bouw van een bedrijfswoning op andere plaatsen dan daar is toegestaan met dien verstande dat:
 1. het aantal bedrijfswoningen per bedrijf maximaal één mag bedragen;
 2. de oppervlakte van een bedrijfswoning met inachtneming van het voor het desbetreffende bouwperceel aangegeven bebouwingspercentage maximaal 100 m² mag bedragen;
 3. de bouwhoogte van een bedrijfswoning maximaal 10 meter mag bedragen;
- b. lid 4.2.2 onder a, voor het vergroten van de maximaal toegestane bouwhoogte met maximaal 4 meter;
- c. lid 4.2.2 onder b, voor het vergroten van het maximaal toegestane bebouwingspercentage met maximaal het getal 10;
- d. lid 4.1.g.1 en toestaan dat de gebruiksoppervlakte van een woning minimaal 40 m² bedraagt;
- e. lid 4.2.1.b voor het splitsen ten behoeve van een meergeneratiewoning;
- f. lid 4.2.1.b voor het anderszins splitsen van woningen, mits:
 1. de gebruiksoppervlakte woonfunctie van de bestaande woning groter is dan of gelijk is aan 140 m², en
 2. de gebruiksoppervlakte volgens NEN 2580 van elke zelfstandige woning die als gevolg van de splitsing ontstaat niet kleiner is dan 50 m².

4.5 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik in strijd met dit bestemmingsplan, zoals bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en artikel 7.2 van de Wet ruimtelijke ordening, wordt in ieder geval gerekend het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van:

- a. bedrijven, behorende tot een andere categorie dan die welke volgens lid 4.1, onder a zijn toegestaan, en/of
- b. geluidzoneringsplichtige bedrijven;
- c. het gebruik van gebouwen voor kamerverhuur
- d. het gebruik van een woning voor bewoning anders dan door een huishouden;
- e. het gebruik van een bestaande woning als meer dan één zelfstandige woning, onverminderd het bepaalde in lid 4.4.e.

4.6 Afwijken van de gebruiksregels

4.6.1 Afwijkingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

- a. lid 4.1 onder a juncto lid 4.5 ten behoeve van de vestiging van bedrijven, die in de Staat van bedrijfsactiviteiten zijn opgenomen in een hogere dan de aldaar genoemde

voorontwerp

- categorieën, maar naar hun aard en invloed op de omgeving kunnen worden gelijkgesteld met de bedrijven, die voorkomen in de in lid 4.1 onder a genoemde categorieën, mits het niet geluidzoneringsplichtige of risicovolle inrichtingen betreft;
- b. lid 4.1 onder a juncto lid 4.5 ten behoeve van de vestiging van bedrijven, die niet in de 'Staat van bedrijfsactiviteiten' zijn opgenomen, maar naar hun aard en invloed op de omgeving kunnen worden gelijkgesteld met de bedrijven, die voorkomen in de in lid 4.1 onder a genoemde categorieën, mits het niet geluidzoneringsplichtige of risicovolle inrichtingen betreft;
 - c. lid 4.1 ten behoeve van het toestaan van maximaal 70% van de bruto vloeroppervlakte voor kantoorruimte ten dienste van het ter plaatse gevestigde bedrijf;
 - d. het bepaalde in lid 4.5 onder d voor begeleid wonen.

Artikel 43 Bestemmingsplan Pop Dijkemaweg 38

De regels van het bestemmingsplan Pop Dijkemaweg 38 worden als volgt gewijzigd.

43.1 Artikel 4 Wonen

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen **woningen**, in de vorm van zelfstandige woningen met dien verstande dat:
 1. de gebruiksoppervlakte van een woning, met uitzondering van een meergeneratiewoning, ten minste 50 m² dient te bedragen, of, indien de gebruiksoppervlakte van een bestaande woning minder bedraagt, de bestaande gebruiksoppervlakte;
 2. de gebruiksoppervlakte van een woning zich in ieder geval voor de helft boven peil bevindt, met uitzondering van woningen waarvan de bestaande gebruiksoppervlakte zich geheel beneden peil bevindt;
- b. woningen met een gebruiksoppervlakte van minimaal 24 m², uitsluitend in geval bestaande onzelfstandige kamerverhuur wordt omgezet naar zelfstandige woningen en het aantal zelfstandige woningen na woningvorming kleiner is dan het aantal onzelfstandige kamers;
- c. kamerverhuur, ter plaatse van de aanduiding 'kamerverhuur' met dien verstande dat het aantal kamers dat aanwezig is ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan niet mag worden vergroot;
- d. detailhandel, ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel', met dien verstande dat deze functie uitsluitend is toegestaan op de begane grond;
- e. logies met ontbijt, met dien verstande dat deze functie uitsluitend mag worden uitgeoefend in het hoofdbouw en ten dienste van deze functie maximaal twee (slaap)kamers per woning voor toeristisch-recreatief nachtverblijf mogen worden gebruikt;
- f. additionele voorzieningen.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Algemene bouwregels

- a. Er zijn wat de bebouwing betreft uitsluitend gebouwen en bouwwerken, geen gebouw zijnde, toegestaan ten behoeve van de in lid 4.1 genoemde doeleinden.
- b. Buiten het bouwvlak zijn geen bijbehorende bouwwerken toegestaan.
- c. Het is verboden een bestaande woning te veranderen in en/of te vergroten tot twee of meer zelfstandige woningen.

4.4 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van:

- a. lid 4.1.a.1 en toestaan dat de gebruiksoppervlakte van een woning minimaal 40 m² bedraagt;
- b. lid 4.2.1.c voor het splitsen ten behoeve van een meergeneratiewoning;
- c. lid 4.2.1.c, voor het anderszins splitsen van een woning, mits:
 1. de gebruiksoppervlakte woonfunctie van de bestaande woning groter is dan of gelijk is aan 140 m², en
 2. de gebruiksoppervlakte gemeten volgens NEN 2580 van elke zelfstandige woning die als gevolg van de splitsing ontstaat niet kleiner is dan 50 m²;

4.5 Specifieke gebruiksregels

voorontwerp

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, zoals bedoeld in lid 7.10, lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van standplaatsen voor woonwagens;
- b. het gebruik van de gronden en bouwwerken voor kamerverhuur, voorzover niet voorzien van de aanduiding 'kamerverhuur';
- c. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van bedrijfsmatige activiteiten;
- d. het gebruik van een woning voor bewoning anders dan door een huishouden;
- e. het gebruik van een bestaande woning als meer dan één zelfstandige woning, behalve als voor splitsing afwijking is verleend met toepassing van lid 4.4.b of lid 4.4.c.

4.6 Afwijken van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van:

- a. het bepaalde in lid 4.4 onder c voor het gebruik van hoofdgebouwen ten behoeve van een kleinschalige bedrijfsmatige activiteit tot een maximum van 70 m² en voor zover voorkomend op de bij dit plan behorende Lijst van wonen-werken. Voorwaarden voor afwijken zijn het in acht nemen van het straat- en bebouwingsbeeld; de verkeersveiligheid; de milieusituatie en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- b. het bepaalde in lid 4.5 onder d voor begeleid wonen.

Artikel 44 Bestemmingsplan Regiotram - tracédelen I en II

De regels van het bestemmingsplan Regiotram - tracédelen I en II worden als volgt gewijzigd.

44.1 Artikel 9 Wonen

9.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen woningen, met dien verstande dat:
 1. de gebruiksoppervlakte van een woning, met uitzondering van meergeneratiewoningen, ten minste 50 m² bedraagt, of, indien de gebruiksoppervlakte van een bestaande woning minder bedraagt, de bestaande gebruiksoppervlakte;
 2. de gebruiksoppervlakte van een woning zich in ieder geval voor de helft boven peil bevindt, met uitzondering van woningen waarvan de bestaande gebruiksoppervlakte zich geheel beneden peil bevindt;
- b. bijzondere vormen van huisvesting; zoals begeleid wonen en kamerverhuur woningen met een gebruiksoppervlakte van minimaal 24 m², uitsluitend in geval bestaande onzelfstandige kamerverhuur wordt omgezet naar zelfstandige woningen en het aantal zelfstandige woningen na woningvorming kleiner is dan het aantal onzelfstandige kamers;
- c. bestaande kamerverhuur;
- d. logies met ontbijt, met dien verstande dat deze functie uitsluitend mag worden uitgeoefend in het hoofgebouw en ten dienste van deze functie maximaal twee (slaap)kamers voor toeristisch-recreatief nachtverblijf mogen worden gebruikt;
- e. additionele voorzieningen.

9.2 Bouwregels

9.2.1 Algemene bouwregels

- a. Op de in lid 9.1 bedoelde gronden mag uitsluitend worden gebouwd ten behoeve van de in dit lid genoemde doeleinden.
- b. Het is verboden een bestaande woning te veranderen in en/of te vergroten tot twee of meer zelfstandige woningen.

9.4 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van:

- a. lid 9.1.a.1 en toestaan dat de gebruiksoppervlakte van een woning minimaal 40 m² bedraagt;
- b. lid 9.2.1.b voor het splitsen ten behoeve van een meergeneratiewoning;
- c. lid 9.2.1.b, voor het anderszins splitsen van een woning, mits:
 1. de gebruiksoppervlakte woonfunctie van de bestaande woning groter is dan of gelijk is aan 140 m², en
 2. de gebruiksoppervlakte gemeten volgens NEN 2580 van elke zelfstandige woning die als gevolg van de splitsing ontstaat niet kleiner is dan 50 m²;
- d. sublid 9.2.2, onder b, voor een overschrijding van het toegestane bebouwingspercentage met maximaal het getal 10;
- e. sublid 9.2.2, onder c, voor een overschrijding van de toegestane bouwhoogte met maximaal 4 meter.

9.5 Specifieke gebruiksregels

voorontwerp

Tot een gebruik in strijd met een bestemmingsplan, zoals bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en artikel 7.2 van de Wet ruimtelijke ordening, wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van standplaatsen voor woonwagens;
- b. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van bedrijfsmatige activiteiten, voor zover dit niet uitdrukkelijk op grond van lid 9.1 is toegestaan;
- c. het gebruik van gebouwen voor kamerverhuur;
- d. het gebruik van een woning voor bewoning anders dan door een huishouden;
- e. het gebruik van een bestaande woning als meer dan één zelfstandige woning, behalve als voor splitsing afwijking is verleend met toepassing van lid 9.4.b of lid 9.4.c.

9.6 Afwijken van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 4.5 onder d voor begeleid wonen.

Artikel 45 Bestemmingsplan Reitdiep 2012

De regels van het bestemmingsplan Reitdiep 2012 worden als volgt gewijzigd.

45.1 Artikel 7 Gemengd

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'gemengd' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bedrijven als bedoeld in de categorieën 1 en 2 van de bij dit plan behorende 'Staat van bedrijfsactiviteiten' (bijlage 1), met uitzondering van geluidszoneringsplichtige en risicovolle inrichtingen;
- b. detailhandel, echter uitsluitend op de begane grond, met dien verstande dat:
 - detailhandel in de vorm van een supermarkt uitsluitend is toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'supermarkt';
 - ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van detailhandel-1' uitsluitend detailhandel is toegestaan tot maximaal 500 m² verkoopvloeroppervlakte per vestiging;
 - ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van detailhandel-2' uitsluitend detailhandel is toegestaan vanaf minimaal 500 m² verkoopvloeroppervlakte per vestiging en deze detailhandel tevens is toegestaan op de verdieping;
- c. horeca-1 ter plaatse van de aanduiding 'horeca van categorie 1' echter uitsluitend: op de begane grond tot in totaal maximaal 110 m² bruto vloeroppervlak en uitsluitend in de vorm van daghoreca;
- d. horeca-2 en/of horeca-3, echter uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'horeca' tot in totaal maximaal 500 m² bruto vloeroppervlak;
- e. maatschappelijke dienstverlening in de vorm van sport- en speelvoorzieningen, een kinder- dagverblijf en/of een gezondheidscentrum, echter uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'maatschappelijk';
- f. zakelijke dienstverlening, echter uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van dienstverlening-zakelijke dienstverlening' tot in totaal maximaal 600 m² bruto vloeroppervlak;
- g. recreatie;
- h. wonen **woningen**, echter uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'wonen', met dien verstande dat:
 1. deze functie niet is **woningen niet zijn** toegestaan op de begane grond;
 2. de gebruiksoppervlakte van een woning, met uitzondering van **meergeneratiewoningen**, ten minste 50 m² bedraagt, of, indien de **gebruiksoppervlakte van een bestaande woning minder bedraagt, de bestaande gebruiksoppervlakte;**
 3. **kleinere woningen met een gebruiksoppervlakte van minimaal 24 m², uitsluitend waar bestaande onzelfstandige kamerverhuur wordt omgezet naar zelfstandige woningen en het aantal zelfstandige woningen na woningvorming kleiner is dan het aantal onzelfstandige kamers;**
 4. de gebruiksoppervlakte van een woning zich in ieder geval voor de helft boven peil bevindt, met uitzondering van woningen waarvan de bestaande gebruiksoppervlakte zich geheel beneden peil bevindt;
- i. **bestaande kamerverhuur;**
- j. **logies met ontbijt**, met dien verstande dat deze functie uitsluitend mag worden uitgeoefend in een woning en ten dienste van deze functie maximaal twee (slaap)kamers voor toeristisch-recreatief nachtverblijf mogen worden gebruikt;
- k. **parkeervoorzieningen;**
- l. **additionele voorzieningen.**

7.2 Bouwregels

voorontwerp

7.2.1 Algemene bouwregels

- a. Er zijn wat de bebouwing betreft uitsluitend gebouwen en bouwwerken, geen gebouw zijnde, toegestaan ten behoeve van de in lid 7.1 genoemde doeleinden.
- b. Het is verboden een bestaande woning te veranderen in en/of te vergroten tot twee of meer zelfstandige woningen.

7.4 Afwijken van de bouwregels

7.4.1 Afwijkingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

- a. lid 7.1.h.2 en toestaan dat de gebruiksoppervlakte van een woning minimaal 40 m² bedraagt;
- b. lid 7.2.1.b, voor het splitsen ten behoeve van een meergeneratiewoning;
- c. lid 7.2.1.b, voor het anderszins splitsen van een woning, mits:
 - 1. de gebruiksoppervlakte woonfunctie van de bestaande woning groter is dan of gelijk is aan 140 m², en
 - 2. de gebruiksoppervlakte gemeten volgens NEN 2580 van elke zelfstandige woning die als gevolg van de splitsing ontstaat niet kleiner is dan 50 m²;
- d. lid 7.2.2 onder b. voor het vergroten van de maximaal toegestane bouwhoogte met maximaal 4 meter;

7.5 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik in strijd met dit bestemmingsplan, zoals bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en artikel 7.2 van de Wet ruimtelijke ordening, wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van bedrijven, behorende tot een andere categorie dan die welke op grond van lid 7.1 onder a. zijn toegestaan;
- b. het gebruik van vrijstaande bijbehorende bouwwerken voor logies met ontbijt;
- c. het gebruik van gebouwen voor kamerverhuur, voor zover niet toegestaan op grond van het bepaalde in lid 7.1.i;
- d. het gebruik van een woning voor bewoning anders dan door een huishouden;
- e. het gebruik van een bestaande woning als meer dan één zelfstandige woning, behalve als voor splitsing afwijking is verleend met toepassing van lid 7.4.1.b of lid 7.4.1.c.

7.6 Afwijken van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders kunnen, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie, bij een omgevingsvergunning afwijken van:

- a. het bepaalde in lid 7.1 onder a. juncto lid 7.5 onder a. voor de vestiging van bedrijven die naar de aard en invloed op de omgeving gelijk te stellen zijn met bedrijven die zijn genoemd in de categorieën 1 en 2 van de bij dit plan behorende Staat van bedrijfsactiviteiten, mits het geen geluidszoneringplichtige of risicovolle inrichtingen betreft;
- b. het bepaalde in lid 7.1 onder a. juncto lid 7.5 onder a. voor de vestiging van bedrijven, die niet in de 'Staat van bedrijfsactiviteiten' zijn opgenomen, maar naar hun aard en invloed op de omgeving kunnen worden gelijkgesteld met de bedrijven, die behoren tot de in lid 7.1 onder a. bedoelde categorieën, mits het niet geluidszoneringplichtige of risicovolle inrichtingen betreft;
- c. lid 7.5.d voor begeleid wonen. Het bepaalde in lid 7.4.2 is hierbij van overeenkomstige toepassing.

45.2 Artikel 15 Wonen - 1

15.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen woningen, met dien verstande dat:
 1. de gebruiksoppervlakte van een woning, met uitzondering van meergeneratiewoningen, ten minste 50 m² bedraagt, of, indien de gebruiksoppervlakte van een bestaande woning minder bedraagt, de bestaande gebruiksoppervlakte;
 2. de gebruiksoppervlakte van een woning zich in ieder geval voor de helft boven peil bevindt, met uitzondering van woningen waarvan de bestaande gebruiksoppervlakte zich geheel beneden peil bevindt;
- b. woningen met een gebruiksoppervlakte van minimaal 24 m², uitsluitend in geval bestaande onzelfstandige kamerverhuur wordt omgezet naar zelfstandige woningen en het aantal zelfstandige woningen na woningvorming kleiner is dan het aantal onzelfstandige kamers;
- c. bijzondere vormen van huisvesting; zoals begeleid wonen en kamerverhuur; bestaande kamerverhuur;
- d. bedrijven als bedoeld in de categorieën 1 en 2 van de bij dit plan behorende 'Staat van bedrijfsactiviteiten', echter uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf'; dit met dien verstande dat geluidszoneringsplichtige en risicovolle inrichtingen niet zijn toegestaan,
- e. logies met ontbijt, met dien verstande dat deze functie uitsluitend mag worden uitgeoefend in het hoofdgebouw en ten dienste van deze functie maximaal twee (slaap)kamers voor toeristisch-recreatief nachtverblijf mogen worden gebruikt;
- f. wegen, paden en parkeervoorzieningen;
- g. additionele voorzieningen.

15.2 Bouwregels

15.2.1 Algemene bouwregels

- a. Er zijn wat de bebouwing betreft uitsluitend gebouwen en bouwwerken, geen gebouw zijnde, toegestaan ten behoeve van de in lid 15.1 genoemde doeleinden.
- b. Het is verboden een bestaande woning te veranderen in en/of te vergroten tot twee of meer zelfstandige woningen.

15.4 Afwijken van de bouwregels

15.4.1 Afwijkingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van:

- a. lid 15.1.a.1 en toestaan dat de gebruiksoppervlakte van een woning minimaal 40 m² bedraagt;
- b. lid 15.2.1.b, voor het splitsen ten behoeve van een meergeneratiewoning;
- c. lid 15.2.1.b, voor het anderszins splitsen van een woning, mits:
 1. de gebruiksoppervlakte woonfunctie van de bestaande woning groter is dan of gelijk is aan 140 m², en
 2. de gebruiksoppervlakte gemeten volgens NEN 2580 van elke zelfstandige woning die als gevolg van de splitsing ontstaat niet kleiner is dan 50 m².
- d. het bepaalde in lid 15.2.2 onder c voor vergroting van de toegestane goot- en/of bouwhoogte met maximaal 4 meter;
- e. het bepaalde in lid 15.2.3 onder a.1 voor het vergroten van de toegestane bouwhoogte van een aangebouwd bijbehorend bouwwerk, echter uitsluitend ten behoeve van een kap en met dien verstande dat de goothoogte maximaal 4 meter mag bedragen;

voorontwerp

- f. het bepaalde in lid 15.2.3 onder a.3 voor het vergroten van de toegestane diepte van een aangebouwd bijbehorend bouwwerk, gemeten vanuit (het verlengde van) de achtergevel van de hoofdmassa van de bebouwing tot maximaal 5 meter;
- g. het bepaalde in lid 15.2.3 onder a.3 voor het bouwen van een aangebouwd bijbehorend bouwwerk achter een oorspronkelijk aangebouwd bijbehorend bouwwerk, mits deze oorspronkelijk een functioneel onderdeel vormt van het hoofdgebouw, met dien verstande dat:
1. de maximale diepte achter het oorspronkelijk aangebouwd bijbehorende bouwwerk 4 meter bedraagt;
 2. de maximale breedte gelijk is aan de breedte van het oorspronkelijk aangebouwde bijbehorende bouwwerk;
- h. het bepaalde in lid 15.2.3 onder a.4 voor het bouwen van een aangebouwd bijbehorend bouwwerk tot op de erfgrans;
- i. het bepaalde in lid 15.2.3 onder a voor het oprichten van een aangebouwd bijbehorend bouwwerk aan de zijgevel van de hoofdmassa van de bebouwing, met dien verstande dat:
1. de maximale goothoogte 4 meter bedraagt;
 2. de maximale bouwhoogte niet hoger is dan 0,3 meter boven de bovenkant van de scheidingsconstructie met de tweede bouwlaag van het hoofdgebouw;
 3. de maximale breedte, gemeten vanuit (het verlengde van) de zijgevel van de hoofdmassa van de bebouwing, 4 meter bedraagt;
 4. een kap is toegestaan;
- j. het bepaalde in lid 15.2.3 onder b.1 voor het vergroten van de toegestane bouwhoogte van een vrijstaand bijbehorend bouwwerk tot maximaal 4,50 meter, echter uitsluitend ten behoeve van een kap;
- k. het bepaalde in lid 15.2.3 onder b.2 voor het bouwen van een vrijstaand bijbehorend bouwwerk tot op de erfgrans;
- l. het bepaalde in lid 15.2.3 onder b voor het oprichten van een vrijstaand bijbehorend bouwwerk op het voorerfgebied, met dien verstande dat:
1. het vrijstaand bijbehorend bouwwerk achter (het verlengde van) de voorgevel moet zijn gesitueerd;
 2. de goothoogte maximaal 3 meter bedraagt;
 3. de bouwhoogte maximaal 4,50 meter bedraagt, echter uitsluitend ten behoeve van een kap;
 4. door het hier bedoelde bouwen mag de totale oppervlakte van bijbehorende bouwwerken inclusief bouwwerken, geen gebouw zijnde, op het gehele perceel maximaal 70 m² bedragen waarbij het deel van het voorerfgebied dat is gelegen achter het verlengde van de voorgevel voor maximaal 60% mag zijn bebouwd;
 5. voor vrijstaande woningen geldt dat door het hier bedoelde bouwen de totale oppervlakte van bijbehorende bouwwerken inclusief bouwwerken, geen gebouw zijnde, op het gehele perceel maximaal 100 m² mag bedragen waarbij het deel van het voorerfgebied dat is gelegen achter het verlengde van de voorgevel voor maximaal 60% mag zijn bebouwd;
- m. het bepaalde in lid 15.2.3 onder c voor vergroting van de totale oppervlakte van de bijbehorende bouwwerken inclusief bouwwerken, geen gebouw zijnde, op het achtererfgebied tot maximaal 70 m² waarbij het achtererfgebied voor maximaal 60% mag worden bebouwd;
- n. het bepaalde in lid 15.2.3 onder c voor vergroting van de totale oppervlakte van bijbehorende bouwwerken inclusief bouwwerken, geen gebouw zijnde, op het achtererfgebied van vrijstaande woningen tot maximaal 100 m² waarbij het achtererfgebied voor maximaal 60% mag worden bebouwd;
- o. het bepaalde in lid 15.2.3 onder d voor vergroting van de oppervlakte van bijbehorende bouwwerken op het voorerf tot maximaal 15 m².

15.5 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik in strijd met dit bestemmingsplan, zoals bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, voorontwerp

onder c, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en artikel 7.2 van de Wet ruimtelijke ordening, wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van vrijstaande bijbehorende bouwwerken voor bewoning;
- b. het gebruik van aangebouwde bijbehorende bouwwerken voor zelfstandige bewoning;
- c. het gebruik van vrijstaande bijbehorende bouwwerken ten behoeve van een aan huis verbonden beroep;
- d. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van bedrijfsmatige activiteiten, voor zover dit niet uitdrukkelijk op grond van lid 15.1 is toegestaan;
- e. het gebruik van gebouwen voor kamerverhuur, voor zover niet toegestaan op grond van het bepaalde in lid 15.1.c;
- f. het gebruik van een woning voor bewoning anders dan door een huishouden;
- g. het gebruik van een bestaande woning als meer dan één zelfstandige woning, behalve als voor splitsing afwijking is verleend met toepassing van lid 15.4.1.b of lid 15.4.1.c.

15.6 Afwijken van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van:

- a. het bepaalde in lid 15.5 onder c voor het gebruik van vrijstaande bijbehorende bouwwerken ten behoeve van een aan huis verbonden beroep tot een maximum van 70 m². Het gestelde in lid 15.4.2 onder b, c, e en f is hierbij van overeenkomstige toepassing;
- b. het bepaalde in lid 15.5 onder d voor het gebruik van hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken ten behoeve van een kleinschalige bedrijfsmatige activiteit tot een maximum van 70 m² en voor zover voorkomend op de bij dit plan behorende 'Staat van bedrijfsactiviteiten wonen-werken'. Het gestelde in lid 15.4.2 onder b, c, e en f is hierbij van overeenkomstige toepassing;
- c. lid 15.5.f voor begeleid wonen. Het bepaalde in lid 15.4.2 is hierbij van overeenkomstige toepassing.

45.3 Artikel 16 Wonen - 2

16.1 Bestemmingsomschrijving

- a. wonen woningen, met dien verstande dat:
 1. de gebruiksoppervlakte van een woning, met uitzondering van meergeneratiewoningen, ten minste 50 m² bedraagt, of, indien de gebruiksoppervlakte van een bestaande woning minder bedraagt, de bestaande gebruiksoppervlakte;
 2. de gebruiksoppervlakte van een woning zich in ieder geval voor de helft boven peil bevindt, met uitzondering van woningen waarvan de bestaande gebruiksoppervlakte zich geheel beneden peil bevindt;
- b. woningen met een gebruiksoppervlakte van minimaal 24 m², uitsluitend in geval bestaande onzelfstandige kamerverhuur wordt omgezet naar zelfstandige woningen en het aantal zelfstandige woningen na woningvorming kleiner is dan het aantal onzelfstandige kamers;
- c. bijzondere vormen van huisvesting, zoals begeleid wonen en kamerverhuur bestaande kamerverhuur;
- d. logies met ontbijt, met dien verstande dat deze functie uitsluitend mag worden uitgeoefend in het hoofdgebouw en ten dienste van deze functie maximaal twee (slaap)kamers voor toeristisch-recreatief nachtverblijf mogen worden gebruikt;
- e. dienstverlening, echter uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'dienstverlening', met dien verstande dat deze functie uitsluitend is toegestaan op de begane grond;
- f. garageboxen, echter uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen-garageboxen';
- g. wegen, paden en parkeervoorzieningen;
- h. additionele voorzieningen.

16.2 Bouwregels

16.2.1 Algemene bouwregels

- a. Er zijn wat de bebouwing betreft uitsluitend gebouwen en bouwwerken, geen gebouw zijnde, toegestaan ten behoeve van de in lid 16.1 genoemde doeleinden.
- b. Het is verboden een bestaande woning te veranderen in en/of te vergroten tot twee of meer zelfstandige woningen.

16.4 Afwijken van de bouwregels

16.4.1 Afwijkingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

- a. lid 16.1.a.1 en toestaan dat de gebruiksoppervlakte van een woning minimaal 40 m² bedraagt;
- b. lid 16.2.1.b, voor het splitsen ten behoeve van een meergeneratiewoning;
- c. lid 16.2.1.b, voor het anderszins splitsen van een woning, mits:
 1. de gebruiksoppervlakte woonfunctie van de bestaande woning groter is dan of gelijk is aan 140 m², en
 2. de gebruiksoppervlakte gemeten volgens NEN 2580 van elke zelfstandige woning die als gevolg van de splitsing ontstaat niet kleiner is dan 50 m².

16.4.2 Voorwaarden voor afwijken

Afwijken van de regels, als bedoeld in lid 16.4.1 is slechts mogelijk, indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- a. de woonsituatie;
- b. het straat- en bebouwingsbeeld;
- c. de verkeersveiligheid;
- d. de sociale veiligheid;
- e. de milieusituatie;
- f. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Het gestelde in 16.3 is hierbij van overeenkomstige toepassing

16.5 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik in strijd met dit bestemmingsplan, zoals bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en artikel 7.2 van de Wet ruimtelijke ordening, wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van vrijstaande bijbehorende bouwwerken voor bewoning;
- b. het gebruik van aangebouwde bijbehorende bouwwerken voor zelfstandige bewoning;
- c. het gebruik van vrijstaande bijbehorende bouwwerken ten behoeve van een aan huis verbonden beroep;
- d. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van bedrijfsmatige activiteiten, voor zover dit niet uitdrukkelijk op grond van lid 16.1 is toegestaan;
- e. het gebruik van gebouwen voor kamerverhuur, voor zover niet toegestaan op grond van het bepaalde in lid 16.1.c;
- f. het gebruik van een woning voor bewoning anders dan door een huishouden;
- g. het gebruik van een bestaande woning als meer dan één zelfstandige woning, behalve als voor splitsing afwijking is verleend met toepassing van lid 16.4.1.b of lid 16.4.1.c.

16.6 Afwijken van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het

voorontwerp

bepaalde in lid 16.5.f voor begeleid wonen. Het bepaalde in lid 16.4.2 is hierbij van overeenkomstige toepassing.

16.7 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen in die zin dat de situering en de vorm van de op de verbeelding aangegeven bouwvlakken worden gewijzigd dan wel op de verbeelding nieuwe bouwvlakken worden aangegeven, mits:

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

Het gestelde in lid 16.3 is hierbij van overeenkomstige toepassing.

Artikel 46 Bestemmingsplan Ruskenveen 2012

De regels van het bestemmingsplan Ruskenveen 2012 worden als volgt gewijzigd.

46.1 Artikel 10 Gemengd - 2

10.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'gemengd' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. maatschappelijke doeleinden;
- b. sociaal-culturele doeleinden;
- c. sport;
- d. recreatie;
- e. wonen woningen, met dien verstande dat:
 1. de gebruiksoppervlakte van een woning, met uitzondering van meergeneratiewoningen, ten minste 50 m² bedraagt, of, indien de gebruiksoppervlakte van een bestaande woning minder bedraagt, de bestaande gebruiksoppervlakte;
 2. de gebruiksoppervlakte van een woning zich in ieder geval voor de helft boven peil bevindt, met uitzondering van woningen waarvan de bestaande gebruiksoppervlakte zich geheel beneden peil bevindt;
- f. woningen met een gebruiksoppervlakte van minimaal 24 m², uitsluitend in geval bestaande onzelfstandige kamerverhuur wordt omgezet naar zelfstandige woningen en het aantal zelfstandige woningen na woningvorming kleiner is dan het aantal onzelfstandige kamers;
- g. bestaande kamerverhuur;
- h. logies met ontbijt, met dien verstande dat deze functie uitsluitend mag worden uitgeoefend in een woning en ten dienste van deze functie maximaal twee (slaap)kamers voor toeristisch-recreatief nachtverblijf mogen worden gebruikt;
- i. parkeervoorzieningen;
- j. groenvoorzieningen;
- k. water;
- l. additionele voorzieningen.

10.2 Bouwregels

10.2.1 Algemene bouwregels

- a. Er zijn wat de bebouwing betreft uitsluitend gebouwen en bouwwerken, geen gebouw zijnde, toegestaan ten behoeve van de in lid 10.1 genoemde doeleinden.
- b. Het is verboden een bestaande woning te veranderen in en/of te vergroten tot twee of meer zelfstandige woningen.

10.4 Afwijken van de bouwregels

10.4.1 Afwijkingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

- a. lid 10.1.e.1 en toestaan dat de gebruiksoppervlakte van een woning minimaal 40 m² bedraagt;
- b. lid 10.2.1.b, voor het splitsen ten behoeve van een meergeneratiewoning;
- c. lid 10.2.1.b, voor het anderszins splitsen van een woning, mits:
 1. de gebruiksoppervlakte woonfunctie van de bestaande woning groter is dan of gelijk is aan 140 m², en
 2. de gebruiksoppervlakte gemeten volgens NEN 2580 van elke zelfstandige woning die als gevolg van de splitsing ontstaat niet kleiner is dan 50 m²;

voorontwerp

- d. lid 10.2.2 onder b voor het vergroten van het toegestane bebouwingspercentage met maximaal het getal 10;
- e. lid 10.2.2 onder d ten behoeve van een geheel of gedeeltelijke platte afdekking van de gebouwen.

10.5 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik in strijd met een bestemmingsplan, zoals bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en artikel 7.2 van de Wet ruimtelijke ordening, wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van vrijstaande bijbehorende bouwwerken voor bewoning;
- b. het gebruik van aangebouwde bijbehorende bouwwerken voor zelfstandige bewoning;
- c. het gebruik van vrijstaande bijbehorende bouwwerken voor logies met ontbijt;
- d. het gebruik van gebouwen voor kamerverhuur, voor zover niet toegestaan op grond van het bepaalde in lid 10.1.g;
- e. het gebruik van een woning voor bewoning anders dan door een huishouden;
- f. het gebruik van een bestaande woning als meer dan één zelfstandige woning, behalve als voor splitsing afwijking is verleend met toepassing van lid 10.4.1.b of lid 10.4.1.c.

10.6 Afwijken van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 10.5.e voor begeleid wonen. Het bepaalde in lid 10.4.2 is hierbij van overeenkomstige toepassing.

46.2 Artikel 17 Wonen

17.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen woningen, met dien verstande dat:
 1. de gebruiksoppervlakte van een woning, met uitzondering van meergeneratiewoningen, ten minste 50 m² bedraagt, of, indien de gebruiksoppervlakte van een bestaande woning minder bedraagt, de bestaande gebruiksoppervlakte;
 2. de gebruiksoppervlakte van een woning zich in ieder geval voor de helft boven peil bevindt, met uitzondering van woningen waarvan de bestaande gebruiksoppervlakte zich geheel beneden peil bevindt;
- b. woningen met een gebruiksoppervlakte van minimaal 24 m², uitsluitend in geval bestaande onzelfstandige kamerverhuur wordt omgezet naar zelfstandige woningen en het aantal zelfstandige woningen na woningvorming kleiner is dan het aantal onzelfstandige kamers;
- c. bijzondere vormen van huisvesting, zoals begeleid wonen en kamerverhuur, bestaande kamerverhuur;
- d. ter plaatse van de functieaanduiding 'maatschappelijk' zijn uitsluitend maatschappelijke doeleinden toegestaan in de vorm van zorgvoorzieningen zoals verpleging, fysiotherapie, een huisartsenpraktijk of een apotheek, met dien verstande dat deze functie uitsluitend is toegestaan op de begane grond;
- e. logies met ontbijt, met dien verstande dat deze functie uitsluitend mag worden uitgeoefend in het hoofgebouw en ten dienste van deze functie maximaal twee (slaap)kamers voor toeristisch-recreatief nachtverblijf mogen worden gebruikt;
- f. additionele voorzieningen.

17.2 Bouwregels

17.2.1 Algemene bouwregels

voorontwerp

- a. Er zijn wat de bebouwing betreft uitsluitend gebouwen en bouwwerken, geen gebouw zijnde, toegestaan ten behoeve van de in lid 17.1 genoemde doeleinden.
- b. Het is verboden een bestaande woning te veranderen in en/of te vergroten tot twee of meer zelfstandige woningen.

17.4 Afwijken van de bouwregels

17.4.1 Afwijkingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

- a. lid 17.1.a.1 en toestaan dat de gebruiksoppervlakte van een woning minimaal 40 m² bedraagt;
- b. lid 17.2.1.b, voor het splitsen ten behoeve van een meergeneratiewoning;
- c. lid 17.2.1.b, voor het anderszins splitsen van een woning, mits:
 1. de gebruiksoppervlakte woonfunctie van de bestaande woning groter is dan of gelijk is aan 140 m², en
 2. de gebruiksoppervlakte gemeten volgens NEN 2580 van elke zelfstandige woning die als gevolg van de splitsing ontstaat niet kleiner is dan 50 m²;
- d. lid 17.2.2 onder e voor verkleining van de minimale dakhelling van hoofdgebouwen c.q. voor het geheel of gedeeltelijk voorzien van een hoofdgebouw van een plat dak;
- e. lid 17.2.2 onder d voor vergroting van de maximale dakhelling van hoofdgebouwen;
- f. lid 17.2.2 onder c voor vergroting van de toegestane goot- en/of bouwhoogte met maximaal 4 meter;
- g. lid 17.2.3 onder a.1 en a.2 voor het vergroten van de toegestane bouwhoogte van een aangebouwd bijbehorend bouwwerk, echter uitsluitend ten behoeve van een kap en met dien verstande dat de goothoogte maximaal 4 meter mag bedragen;
- h. lid 17.2.3 onder a.3 voor het vergroten van de toegestane diepte van een aangebouwd bijbehorend bouwwerk, gemeten vanuit (het verlengde van) de achtergevel van de hoofdmassa van de bebouwing tot maximaal 5 meter;
- i. lid 17.2.3 onder a.3 voor het bouwen van een aangebouwd bijbehorend bouwwerk achter een oorspronkelijk aangebouwd bijbehorend bouwwerk, met dien verstande dat:
 1. de maximale diepte achter het oorspronkelijk aangebouwd bijbehorende bouwwerk 4 meter bedraagt;
 2. de maximale breedte gelijk is aan de breedte van het oorspronkelijk aangebouwde bijbehorende bouwwerk;
- j. lid 17.2.3 onder a.4 voor het bouwen van een aangebouwd bijbehorend bouwwerk tot op de erfrens;
- k. lid 17.2.3 onder a voor het oprichten van een aangebouwd bijbehorend bouwwerk aan de zijgevel van de hoofdmassa van de bebouwing, met dien verstande dat:
 1. de maximale goothoogte 4 meter bedraagt;
 2. de maximale bouwhoogte niet hoger is dan 0,3 meter boven de bovenkant van de scheidingsconstructie met de tweede bouwlaag van het hoofdgebouw;
 3. de maximale breedte, gemeten vanuit (het verlengde van) de zijgevel van de hoofdmassa van de bebouwing, 4 meter bedraagt;
 4. in afwijking van het bepaalde onder 2 een kap is toegestaan;
- l. lid 17.2.3 onder b.1 voor het vergroten van de toegestane bouwhoogte van een vrijstaand bijbehorend bouwwerk tot maximaal 4,50 meter, echter uitsluitend ten behoeve van een kap;
- m. lid 17.2.3 onder b.2 voor het bouwen van een vrijstaand bijbehorend bouwwerk tot op de erfrens;
- n. lid 17.2.3 onder b voor het oprichten van een vrijstaand bijbehorend bouwwerk op het voorerfgebied, met dien verstande dat:
 1. het vrijstaand bijbehorend bouwwerk achter (het verlengde van) de voorgevel moet zijn gesitueerd;
 2. de goothoogte maximaal 3 meter bedraagt;

voorontwerp

3. de bouwhoogte maximaal 4,50 meter bedraagt, echter uitsluitend ten behoeve van een kap;
 4. door het hier bedoelde bouwen mag de totale oppervlakte van bijbehorende bouwwerken inclusief bouwwerken, geen gebouw zijnde, op het gehele perceel maximaal 70m² bedragen waarbij het deel van het voorerfgebied dat is gelegen achter (het verlengde van) de voorgevel voor maximaal 60% mag zijn bebouwd;
 5. voor vrijstaande woningen geldt dat door het hier bedoelde bouwen de totale oppervlakte van bijbehorende bouwwerken inclusief bouwwerken, geen gebouw zijnde, op het gehele perceel maximaal 100 m² mag bedragen waarbij het deel van het voorerfgebied dat is gelegen (het verlengde van) de voorgevel voor maximaal 60% mag zijn bebouwd;
- o. lid 17.2.3 onder c voor vergroting van de totale oppervlakte van de bijbehorende bouwwerken inclusief bouwwerken, geen gebouw zijnde, in achtererfgebied tot maximaal 70m² waarbij achtererfgebied voor maximaal 60% mag worden bebouwd;
- p. lid 17.2.3 onder c voor vergroting van de totale oppervlakte van bijbehorende bouwwerken inclusief bouwwerken, geen gebouw zijnde, in achtererfgebied van vrijstaande woningen tot maximaal 100 m² waarbij achtererfgebied voor maximaal 60% mag worden bebouwd.

17.5 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik in strijd met een bestemmingsplan, zoals bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en artikel 7.2 van de Wet ruimtelijke ordening, wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van vrijstaande bijbehorende bouwwerken voor bewoning;
- b. het gebruik van aangebouwde bijbehorende bouwwerken voor zelfstandige bewoning;
- c. het gebruik van vrijstaande bijbehorende bouwwerken ten behoeve van een aan huis verbonden beroep;
- d. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van bedrijfsmatige activiteiten, voor zover dit niet uitdrukkelijk op grond van lid 17.1 is toegestaan;
- e. het gebruik van gebouwen voor kamerverhuur, voor zover niet toegestaan op grond van het bepaalde in lid 17.1.c;
- f. het gebruik van een woning voor bewoning anders dan door een huishouden;
- g. het gebruik van een bestaande woning als meer dan één zelfstandige woning, behalve als voor splitsing afwijking is verleend met toepassing van lid 17.4.1.b of lid 17.4.1.c.

17.6 Afwijken van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

- a. lid 17.5 onder d voor het gebruik van vrijstaande bijbehorende bouwwerken ten behoeve van een aan huis verbonden beroep tot een maximum van 70m². Het gestelde in lid 17.4.2 onder b, c, e en f is hierbij van overeenkomstige toepassing;
- b. lid 17.5 onder d voor het gebruik van hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken ten behoeve van een kleinschalige bedrijfsmatige activiteit tot een maximum van 70 m² en voor zover voorkomend op de bij dit plan behorende Staat van Bedrijfsactiviteiten wonen-werken. Het gestelde in lid 17.4.2 onder b, c, e en f is hierbij van overeenkomstige toepassing;
- c. lid 17.5.f voor begeleid wonen. Het bepaalde in lid 17.4.2 is hierbij van overeenkomstige toepassing.

46.3 Artikel 18 Wonen - 1

18.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

voorontwerp

- a. wonen woningen, met dien verstande dat:
 - 1. de gebruiksoppervlakte van een woning, met uitzondering van meergeneratiewoningen, ten minste 50 m² bedraagt, of, indien de gebruiksoppervlakte van een bestaande woning minder bedraagt, de bestaande gebruiksoppervlakte;
 - 2. de gebruiksoppervlakte van een woning zich in ieder geval voor de helft boven peil bevindt, met uitzondering van woningen waarvan de bestaande gebruiksoppervlakte zich geheel beneden peil bevindt;
- b. woningen met een gebruiksoppervlakte van minimaal 24 m², uitsluitend in geval bestaande onzelfstandige kamerverhuur wordt omgezet naar zelfstandige woningen en het aantal zelfstandige woningen na woningvorming kleiner is dan het aantal onzelfstandige kamers;
- c. bijzondere vormen van huisvesting; zoals begeleid wonen en kamerverhuur; bestaande kamerverhuur;
- d. logies met ontbijt, met dien verstande dat deze functie uitsluitend mag worden uitgeoefend in het hoofdgebouw en ten dienste van deze functie maximaal twee (slaap)kamers voor toeristisch-recreatief nachtverblijf mogen worden gebruikt;
- e. ter plaatse van de functieaanduiding 'bedrijf' mogen uitsluitend bedrijven die zijn genoemd in de categorieën 1 en 2 van de bij dit plan behorende Staat van bedrijfsactiviteiten, met uitzondering van geluidszoneringplichtige en risicovolle inrichtingen worden opgericht, tenzij een bestaand bedrijf met vergunning in een hogere milieucategorie valt, in welk geval de hogere milieucategorie van toepassing is;
- f. garageboxen ter plaatse van de functieaanduiding 'garageboxen';
- g. additionele voorzieningen.

18.2 Bouwregels

18.2.1 Algemene bouwregels

- a. Er zijn wat de bebouwing betreft uitsluitend gebouwen en bouwwerken, geen gebouw zijnde, toegestaan ten behoeve van de in lid 18.1 genoemde doeleinden.
- b. Het is verboden een bestaande woning te veranderen in en/of te vergroten tot twee of meer zelfstandige woningen.

18.4 Afwijken van de bouwregels

18.4.1 Afwijkingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

- a. lid 18.1.a.1 en toestaan dat de gebruiksoppervlakte van een woning minimaal 40 m² bedraagt;
- b. lid 18.2.1.b, voor het splitsen ten behoeve van een meergeneratiewoning;
- c. lid 18.2.1.b, voor het anderszins splitsen van een woning, mits:
 - 1. de gebruiksoppervlakte woonfunctie van de bestaande woning groter is dan of gelijk is aan 140 m², en
 - 2. de gebruiksoppervlakte gemeten volgens NEN 2580 van elke zelfstandige woning die als gevolg van de splitsing ontstaat niet kleiner is dan 50 m²;
- d. lid 18.2.2 onder d voor het geheel of gedeeltelijk voorzien van de woning van een plat dak;
- e. lid 18.2.2 onder d voor een afwijking van de voorgeschreven dakhelling met 5 graden bij bedrijfsgebouwen op de gronden met de functieaanduiding 'bedrijf';
- f. lid 18.2.3 onder a.1 en a.2 voor het vergroten van de toegestane bouwhoogte van een aangebouwd bijbehorend bouwwerk, echter uitsluitend ten behoeve van een kap en met dien verstande dat de goothoogte maximaal 4 meter mag bedragen;
- g. lid 18.2.3 onder a.3 voor het vergroten van de toegestane diepte van een aangebouwd bijbehorend bouwwerk, gemeten vanuit (het verlengde van) de

voorontwerp

- achtergevel van de hoofdmassa van de bebouwing tot maximaal 5 meter;
- h. lid 18.2.3 onder a.3 voor het bouwen van een aangebouwd bijbehorend bouwwerk achter een oorspronkelijk aangebouwd bijbehorend bouwwerk, met dien verstande dat:
 1. de maximale diepte achter het oorspronkelijk aangebouwd bijbehorende bouwwerk 4 meter bedraagt;
 2. de maximale breedte gelijk is aan de breedte van het oorspronkelijk aangebouwde bijbehorende bouwwerk;
 - i. lid 18.2.3 onder a.4 voor het bouwen van een aangebouwd bijbehorend bouwwerk tot op de erfgrans;
 - j. lid 18.2.3 onder a voor het oprichten van een aangebouwd bijbehorend bouwwerk aan de zijgevel van de hoofdmassa van de bebouwing, met dien verstande dat:
 1. de maximale goothoogte 4 meter bedraagt;
 2. de maximale bouwhoogte niet hoger is dan 0,3 meter boven de bovenkant van de scheidingsconstructie met de tweede bouwlaag van het hoofdgebouw;
 3. de maximale breedte, gemeten vanuit (het verlengde van) de zijgevel van de hoofdmassa van de bebouwing, 4 meter bedraagt;
 4. in afwijking van het bepaalde onder 2 een kap is toegestaan;
 - k. lid 18.2.3 onder b.1 voor het vergroten van de toegestane bouwhoogte van een vrijstaand bijbehorend bouwwerk tot maximaal 4,50 meter, echter uitsluitend ten behoeve van een kap;
 - l. lid 18.2.3 onder b.2 voor het bouwen van een vrijstaand bijbehorend bouwwerk tot op de erfgrans;
 - m. lid 18.2.3 onder b voor het oprichten van een vrijstaand bijbehorend bouwwerk op het voorerfgebied, met dien verstande dat:
 1. het vrijstaand bijbehorend bouwwerk achter (het verlengde van) de voorgevel moet zijn gesitueerd;
 2. de goothoogte maximaal 3 meter bedraagt;
 3. de bouwhoogte maximaal 4,50 meter bedraagt, echter uitsluitend ten behoeve van een kap;
 4. door het hier bedoelde bouwen mag de totale oppervlakte van bijbehorende bouwwerken inclusief bouwwerken, geen gebouw zijnde, op het gehele perceel maximaal 70 m² bedragen waarbij het deel van het voorerfgebied dat is gelegen achter (het verlengde van) de voorgevel voor maximaal 60% mag zijn bebouwd;
 5. voor vrijstaande woningen geldt dat door het hier bedoelde bouwen de totale oppervlakte van bijbehorende bouwwerken inclusief bouwwerken, geen gebouw zijnde, op het gehele perceel maximaal 100 m² mag bedragen waarbij het deel van het voorerfgebied dat is gelegen achter (het verlengde van) de voorgevel voor maximaal 60% mag zijn bebouwd;
 - n. lid 18.2.3 onder c voor vergroting van de totale oppervlakte van de bijbehorende bouwwerken inclusief bouwwerken, geen gebouw zijnde, in achtererfgebied tot maximaal 80 m² waarbij het achtererfgebied voor maximaal 60% mag worden bebouwd, tenzij de bestaande oppervlakte meer bedraagt, in welk geval de bestaande oppervlakte geldt.
 - o. lid 18.2.3 onder c voor vergroting van de totale oppervlakte van bijbehorende bouwwerken inclusief bouwwerken, geen gebouw zijnde, in achtererfgebied van vrijstaande woningen tot maximaal 100 m² waarbij achtererfgebied voor maximaal 60% mag worden bebouwd.

18.5 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik in strijd met een bestemmingsplan, zoals bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en artikel 7.2 van de Wet ruimtelijke ordening, wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van vrijstaande bijbehorende bouwwerken voor bewoning;
- b. het gebruik van aangebouwde bijbehorende bouwwerken voor zelfstandige bewoning;

voorontwerp

- c. het gebruik van vrijstaande bijbehorende bouwwerken ten behoeve van een aan huis verbonden beroep;
- d. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van bedrijfsmatige activiteiten, voor zover dit niet uitdrukkelijk op grond van lid 18.1 is toegestaan;
- e. het gebruik van gebouwen voor kamerverhuur, voor zover niet toegestaan op grond van het bepaalde in lid 18.1.c;
- f. het gebruik van een woning voor bewoning anders dan door een huishouden;
- g. het gebruik van een bestaande woning als meer dan één zelfstandige woning, behalve als voor splitsing afwijking is verleend met toepassing van lid 18.4.1.b of lid 18.4.1.c.

18.6 Afwijken van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

- a. lid 18.5 onder d voor het gebruik van vrijstaande bijbehorende bouwwerken ten behoeve van een aan huis verbonden beroep tot een maximum van 70 m². Het gestelde in lid 18.4.2 onder b, c, e en f is hierbij van overeenkomstige toepassing;
- b. lid 18.5 onder d voor het gebruik van hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken ten behoeve van een kleinschalige bedrijfsmatige activiteit tot een maximum van 70 m² en voor zover voorkomend op de bij dit plan behorende Staat van Bedrijfsactiviteiten wonen-werken. Het gestelde in lid 18.4.2 onder b, c, e en f is hierbij van overeenkomstige toepassing;
- c. lid 18.1 onder e, juncto lid 18.5 onder d, ten behoeve van de vestiging van bedrijven, die in de Staat van Bedrijfsactiviteiten zijn opgenomen in een hogere dan de aldaar genoemde categorieën, maar naar hun aard en invloed op de omgeving kunnen worden gelijkgesteld met de bedrijven, die voorkomen in de in lid 18.1, sub e, genoemde categorieën, mits het niet betreft geluidzoneringsplichtige of risicovolle inrichtingen;
- d. lid 18.1 onder e, juncto lid 5.5 onder d, ten behoeve van de vestiging van bedrijven, die niet in de 'Staat van Bedrijfsactiviteiten' zijn opgenomen, maar naar hun aard en invloed op de omgeving kunnen worden gelijkgesteld met de bedrijven, die voorkomen in de in lid 18.1 onder e genoemde categorieën, mits het niet betreft geluidzoneringsplichtige of risicovolle inrichtingen;
- e. lid 18.5.f voor begeleid wonen. Het bepaalde in lid 18.4.2 is hierbij van overeenkomstige toepassing.

Artikel 47 Bestemmingsplan Semmelweisstraat

De regels van het bestemmingsplan Semmelweisstraat worden als volgt gewijzigd.

47.1 Artikel 4 Gemengd

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'gemengd' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. maatschappelijke dienstverlening, echter uitsluitend in de eerste drie bouwlagen;
- b. wonen **woningen** - al of niet in combinatie met een aan huis verbonden beroep in de woning - met dien verstande dat:
 1. **deze functie niet is woningen niet zijn toegestaan in de eerste bouwlaag;**
 2. **de gebruiksoppervlakte van een woning, met uitzondering van meergeneratiewoningen, ten minste 50 m² bedraagt, of, indien de gebruiksoppervlakte van een bestaande woning minder bedraagt, de bestaande gebruiksoppervlakte;**
 3. **kleinere woningen met een gebruiksoppervlakte van minimaal 24 m² ook zijn toegestaan, doch uitsluitend waar bestaande onzelfstandige kamerverhuur wordt omgezet naar zelfstandige woningen en het aantal zelfstandige woningen na woningvorming kleiner is dan het aantal onzelfstandige kamers;**
 4. **de gebruiksoppervlakte van een woning zich in ieder geval voor de helft boven peil bevindt, met uitzondering van woningen waarvan de bestaande gebruiksoppervlakte zich geheel beneden peil bevindt;**
- c. bijzondere vormen van huisvesting; zoals begeleid wonen en **bestaande** kamerverhuur, met dien verstande dat deze functie niet is toegestaan in de eerste bouwlaag;
- d. bedrijven en instellingen als bedoeld in de bij dit plan behorende 'Lijst van bedrijfstypen wonen-werken' (bijlage 1), echter uitsluitend in de eerste bouwlaag (begane grond);
- e. horeca, echter uitsluitend in de vorm van horeca - 1 of horeca - 2, met dien verstande dat:
 - in totaal maximaal één vestiging is toegestaan, en
 - deze uitsluitend in de eerste bouwlaag (begane grond) mag worden gevestigd, en
 - de bedrijfsvloeroppervlakte maximaal 150 m² mag bedragen;
- f. parkeervoorzieningen;
- g. additionele voorzieningen.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Algemene bouwregels

- a. **Er zijn wat de bebouwing betreft uitsluitend gebouwen en bouwwerken, geen gebouw zijnde, toegestaan ten behoeve van de in lid 4.1 genoemde doeleinden.**
- b. **Het is verboden een bestaande woning te veranderen in en/of te vergroten tot twee of meer zelfstandige woningen.**

4.4 Afwijken van de bouwregels

4.4.1 Afwijkingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van:

- a. **lid 4.1.b.2 en toestaan dat de gebruiksoppervlakte van een woning minimaal 40 m² bedraagt;**
- b. **lid 4.2.1.b voor het splitsen ten behoeve van een meergeneratiewoning;**
- c. **lid 4.2.1.b, voor het anderszins splitsen van een woning, mits:**
 1. **de gebruiksoppervlakte woonfunctie van de bestaande woning groter is dan of**

voorontwerp

- gelijk is aan 140 m², en
2. de gebruiksoppervlakte gemeten volgens NEN 2580 van elke zelfstandige woning die als gevolg van de splitsing ontstaat niet kleiner is dan 50 m²;
- d. bepaalde in lid 4.2.2 onder a voor overschrijding van het bouwvlak met maximaal 4 meter, met dien verstande dat deze afwijking niet mag worden toegepast ter plaatse van een op de kaart aangegeven onderdoorgang;
- e. bepaalde in lid 4.2.2 onder a voor het toestaan van gebouwen buiten het bouwvlak tot in totaal maximaal 75 m² en een maximale hoogte van 2.5 meter, met dien verstande dat de afwijkingsbevoegdheid alleen is toegestaan, indien dit geen inbreuk betekent op de zichtlijnen tussen de op de kaart aangegeven bouwvlakken;
- f. het bepaalde in lid 4.2.2 onder b ten behoeve van het vergroten van de toegestane bouwhoogte met maximaal 4 meter.

4.5 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik in strijd met een bestemmingsplan, zoals bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en artikel 7.2 van de Wet ruimtelijke ordening, wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van bedrijven, behorende tot een andere categorie dan die welke volgens lid 4.1 zijn toegestaan;
- b. het gebruik van vrijstaande bijbehorende bouwwerken voor logies met ontbijt;
- c. het gebruik van gebouwen voor kamerverhuur, voor zover niet toegestaan op grond van het bepaalde in lid 4.1.c;
- d. het gebruik van een woning voor bewoning anders dan door een huishouden;
- e. het gebruik van een bestaande woning als meer dan één zelfstandige woning, behalve als voor splitsing afwijking is verleend met toepassing van lid 4.4.1.b of lid 4.4.1.c.

4.6 Afwijken van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van:

- a. het bepaalde in lid 4.1 onder b. voor het toestaan van de functie wonen **woningen** op de begane grond;
- b. het bepaalde in lid 4.1 onder d. voor de vestiging van bedrijven en instellingen, die niet in de 'Lijst van bedrijfstypen wonen-werken' zijn opgenomen, maar naar hun aard en invloed op de omgeving kunnen worden gelijkgesteld met de bedrijven en instellingen, die behoren tot de daar bedoelde categorieën, mits het niet geluidszoneringplichtige of risicovolle inrichtingen betreft;
- c. het bepaalde in lid 4.1 onder e. voor vergroting van de bedrijfsvloeroppervlakte tot een maximum van 300 m²;
- d. het bepaalde in lid 4.1 onder e. voor het toestaan van horeca-5, echter uitsluitend ten behoeve van de vestiging van een zorghotel ten behoeve van kortdurend verblijf met zorg; de overige voorwaarden genoemd in lid 4.1 onder e blijven hierbij buiten beschouwing.
- e. lid 4.5.d voor begeleid wonen. Het bepaalde in lid 4.4.2 is hierbij van overeenkomstige toepassing.

Artikel 48 Bestemmingsplan Sontweggebied-Damsterdiep

De regels van het bestemmingsplan Sontweggebied-Damsterdiep worden als volgt gewijzigd.

48.1 Artikel 13 Wonen (van toepassing op die delen van de bestemming waar de regels niet gewijzigd zijn door de Partiële herziening Sontweggebied-Damsterdiep)

13.1 Bestemmingsomschrijving

De op de verbeelding voor 'wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen, al dan niet in combinatie met een aan huis verbonden beroep **woningen, met dien verstande dat:**
 1. de gebruiksoppervlakte van een woning, met uitzondering van meergeneratiewoningen, ten minste 50 m² bedraagt, of, indien de gebruiksoppervlakte van een bestaande woning minder bedraagt, de bestaande gebruiksoppervlakte;
 2. de gebruiksoppervlakte van een woning zich in ieder geval voor de helft boven peil bevindt, met uitzondering van woningen waarvan de bestaande gebruiksoppervlakte zich geheel beneden peil bevindt;
 3. bij de woning een aan huis verbonden beroep mag worden uitgeoefend;
- b. **woningen met een gebruiksoppervlakte van minimaal 24 m², uitsluitend in geval bestaande onzelfstandige kamerverhuur wordt omgezet naar zelfstandige woningen en het aantal zelfstandige woningen na woningvorming kleiner is dan het aantal onzelfstandige kamers;**
- c. **bijzondere vormen van huisvesting, zoals begeleid wonen en bestaande kamerverhuur;**
- d. **zakelijke dienstverlening en /of horecabedrijven in de categorieën horeca-1, horeca-2 en horeca-3 ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd-1', met dien verstande dat alleen de begane grond en ten hoogste 20% van de oppervlakte van de eerste verdieping voor deze functie mag worden gebruikt;**
- e. **additionele voorzieningen, waaronder gebouwde parkeervoorzieningen.**

13.2 Bouwregels

13.2.1 Algemene bouwregels

- a. **Er zijn wat de bebouwing betreft uitsluitend gebouwen en bouwwerken, geen gebouw zijnde, toegestaan ten behoeve van de in lid 13.1 genoemde doeleinden.**
- b. **Het is verboden een bestaande woning te veranderen in en/of te vergroten tot twee of meer zelfstandige woningen.**

13.4 Afwijken van de bouwregels

13.4.1 Afwijkingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

- a. **lid 13.1.a.1 en toestaan dat de gebruiksoppervlakte van een woning minimaal 40 m² bedraagt;**
- b. **lid 13.2.1.b, voor het splitsen ten behoeve van een meergeneratiewoning;**
- c. **lid 13.2.1.b, voor het anderszins splitsen van een woning, mits:**
 1. **de gebruiksoppervlakte woonfunctie van de bestaande woning groter is dan of gelijk is aan 140 m², en**
 2. **de gebruiksoppervlakte gemeten volgens NEN 2580 van elke zelfstandige woning die als gevolg van de splitsing ontstaat niet kleiner is dan 50 m²;**

voorontwerp

- d. lid 13.2.2 onder a voor overschrijding van het bouwvlak met maximaal 5 meter ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding-5'.
- e. lid 13.2.2 onder b voor vergroting van de toegestane bouwhoogte met maximaal 4 meter.
- f. lid 13.2.2 onder c voor vergroting van het toegestane bebouwingspercentage met maximaal het getal 10.
- g. lid 13.2.3 onder a.1 en a.2 voor het vergroten van de toegestane bouwhoogte van een aangebouwd bijbehorend bouwwerk, echter uitsluitend ten behoeve van een kap en met dien verstande dat de goothoogte maximaal 4 meter mag bedragen;
- h. lid 13.2.3 onder a.3 voor het vergroten van de toegestane diepte van een aangebouwd bijbehorend bouwwerk, gemeten vanuit (het verlengde van) de achtergevel van de hoofdmassa van de bebouwing tot maximaal 5 meter;
- i. lid 13.2.3 onder a.4 voor het bouwen van een aangebouwd bijbehorend bouwwerk tot op de erfgrans;
- j. lid 13.2.3 onder a voor het oprichten van een aangebouwd bijbehorend bouwwerk aan de zijgevel van de hoofdmassa van de bebouwing, met dien verstande dat:
 1. de maximale goothoogte 4 meter bedraagt;
 2. de maximale bouwhoogte niet hoger is dan 0,3 meter boven de bovenkant van de scheidingsconstructie met de tweede bouwlaag van het hoofdgebouw;
 3. de maximale breedte, gemeten vanuit (het verlengde van) de zijgevel van de hoofdmassa van de bebouwing, 4 meter bedraagt;
 4. in afwijking van het bepaalde onder 2 een kap is toegestaan;
- k. lid 13.2.3 onder b.1 voor het vergroten van de toegestane bouwhoogte van een vrijstaand bijbehorend bouwwerk tot maximaal 4,50 meter, echter uitsluitend ten behoeve van een kap;
- l. lid 13.2.3 onder b.2 voor het bouwen van een vrijstaand bijbehorend bouwwerk tot op de erfgrans;
- m. lid 13.2.3 onder b voor het oprichten van een vrijstaand bijbehorend bouwwerk op het voorerfgebied, met dien verstande dat:
 1. het vrijstaand bijbehorend bouwwerk achter (het verlengde van) de voorgevel moet zijn gesitueerd;
 2. de goothoogte maximaal 3 meter bedraagt;
 3. de bouwhoogte maximaal 4,50 meter bedraagt, echter uitsluitend ten behoeve van een kap;
 4. door het hier bedoelde bouwen mag de totale oppervlakte van bijbehorende bouwwerken inclusief bouwwerken, geen gebouw zijnde, op het gehele perceel maximaal 70 m² bedragen waarbij het deel van het voorerfgebied dat is gelegen achter (het verlengde van) de voorgevel voor maximaal 60% mag zijn bebouwd;
- n. lid 13.2.3 onder c voor vergroting van de totale oppervlakte van de bijbehorende bouwwerken inclusief bouwwerken, geen gebouw zijnde, in achtererfgebied tot maximaal 70 m² waarbij achtererfgebied voor maximaal 60% mag worden bebouwd.

13.5 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik in strijd met dit bestemmingsplan, zoals bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en artikel 7.2 van de Wet ruimtelijke ordening, wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van vrijstaande bijbehorende bouwwerken voor bewoning;
- b. het gebruik van aangebouwde bijbehorende bouwwerken voor zelfstandige bewoning;
- c. het gebruik van vrijstaande bijbehorende bouwwerken ten behoeve van een aan huis verbonden beroep;
- d. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van bedrijfsmatige activiteiten, voor zover dit niet uitdrukkelijk op grond van lid 13.1 is toegestaan;
- e. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van detailhandel;
- f. het gebruik van gebouwen voor kamerverhuur, voor zover niet toegestaan op grond van het bepaalde in lid 13.1.c;

- g. het gebruik van een woning voor bewoning anders dan door een huishouden;
- h. het gebruik van een bestaande woning als meer dan één zelfstandige woning, behalve als voor splitsing afwijking is verleend met toepassing van lid 13.4.1.b of lid 13.4.1.c.

13.6 Afwijken van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

- a. lid 13.5 onder c voor het gebruik van vrijstaande bijbehorende bouwwerken ten behoeve van een aan huis verbonden beroep tot een maximum van 70 m². Het gestelde in lid 13.4.2 is hierbij van overeenkomstige toepassing;
- b. lid 13.5 onder d voor het gebruik van hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken ten behoeve van een kleinschalige bedrijfsmatige activiteit tot een maximum van 70 m² - alsmede tot een maximum van 100 m² voor zover het de in lid 13.2.3 onder d bedoelde bijbehorende bouwwerken betreft - en voor zover voorkomend op de bij dit plan behorende Staat van bedrijfsactiviteiten wonen-werken. Het gestelde in lid 13.4.2 is hierbij van overeenkomstige toepassing;
- c. lid 13.5.g voor begeleid wonen. Het bepaalde in lid 13.4.2 is hierbij van overeenkomstige toepassing.

48.2 Artikel 13 Wonen (van toepassing op die delen van de bestemming waar de regels gewijzigd zijn door de Partiële herziening Sontweggebied-Damsterdiep)

13.1 Bestemmingsomschrijving

De op de verbeelding voor 'wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen; al dan niet in combinatie met een aan huis verbonden beroep **woningen, met dien verstande dat:**
 - 1. de gebruiksoppervlakte van een woning, met uitzondering van meergeneratiewoningen, ten minste 50 m² bedraagt, of, indien de gebruiksoppervlakte van een bestaande woning minder bedraagt, de bestaande gebruiksoppervlakte;
 - 2. de gebruiksoppervlakte van een woning zich in ieder geval voor de helft boven peil bevindt, met uitzondering van woningen waarvan de bestaande gebruiksoppervlakte zich geheel beneden peil bevindt;
 - 3. bij de woning een aan huis verbonden beroep mag worden uitgeoefend;
- b. **woningen met een gebruiksoppervlakte van minimaal 24 m², uitsluitend in geval bestaande onzelfstandige kamerverhuur wordt omgezet naar zelfstandige woningen en het aantal zelfstandige woningen na woningvorming kleiner is dan het aantal onzelfstandige kamers;**
- c. **bijzondere vormen van huisvesting; zoals begeleid wonen en bestaande kamerverhuur;**
- d. **zakelijke dienstverlening en /of horecabedrijven in de categorieën horeca-1, horeca-2 en horeca-3 ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd-1', met dien verstande dat alleen de begane grond en ten hoogste 20% van de oppervlakte van de eerste verdieping voor deze functie mag worden gebruikt;**
- e. **additionele voorzieningen, waaronder wegen, fiets- en voetpaden, speelvoorzieningen en gebouwde parkeervoorzieningen.**

13.2 Bouwregels

13.2.1 Algemene bouwregels

- a. **Er zijn wat de bebouwing betreft uitsluitend gebouwen en bouwwerken, geen gebouw zijnde, toegestaan ten behoeve van de in lid 13.1 genoemde doeleinden.**
- b. **Het is verboden een bestaande woning te veranderen in en/of te vergroten tot twee of meer zelfstandige woningen.**

voorontwerp

13.4 Afwijken van de bouwregels

13.4.1 Afwijkingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

- a. lid 13.1.a.1 en toestaan dat de gebruiksoppervlakte van een woning minimaal 40 m² bedraagt;
- b. lid 13.2.1.b, voor het splitsen ten behoeve van een meergeneratiewoning;
- c. lid 13.2.1.b, voor het anderszins splitsen van een woning, mits:
 1. de gebruiksoppervlakte woonfunctie van de bestaande woning groter is dan of gelijk is aan 140 m², en
 2. de gebruiksoppervlakte gemeten volgens NEN 2580 van elke zelfstandige woning die als gevolg van de splitsing ontstaat niet kleiner is dan 50 m²;
- d. lid 13.2.2 onder a en lid 13.2.3 onder f voor overschrijding van de bouw-/maatvoeringsgrens met maximaal 5 meter;
- e. lid 13.2.2 onder a en lid 13.2.3 onder f voor het verschuiven van een bouwvlak in zijn geheel met maximaal 5 meter in enige richting;
- f. lid 13.2.2 onder b voor vergroting van de toegestane bouwhoogte met maximaal 4 meter.
- g. lid 13.2.2 onder c voor vergroting van het toegestane bebouwingspercentage met maximaal het getal 10.
- h. lid 13.2.3 onder a.1 en a.2 voor het vergroten van de toegestane bouwhoogte van een aangebouwd bijbehorend bouwwerk, echter uitsluitend ten behoeve van een kap en met dien verstande dat de goothoogte maximaal 4 meter mag bedragen;
- i. lid 13.2.3 onder a.3 voor het vergroten van de toegestane diepte van een aangebouwd bijbehorend bouwwerk, gemeten vanuit (het verlengde van) de achtergevel van de hoofdmassa van de bebouwing tot maximaal 5 meter;
- j. lid 13.2.3 onder a.4 voor het bouwen van een aangebouwd bijbehorend bouwwerk tot op de erfrens;
- k. lid 13.2.3 onder a voor het oprichten van een aangebouwd bijbehorend bouwwerk aan de zijgevel van de hoofdmassa van de bebouwing, met dien verstande dat:
 1. de maximale goothoogte 4 meter bedraagt;
 2. de maximale bouwhoogte niet hoger is dan 0,3 meter boven de bovenkant van de scheidingsconstructie met de tweede bouwlaag van het hoofdgebouw;
 3. de maximale breedte, gemeten vanuit (het verlengde van) de zijgevel van de hoofdmassa van de bebouwing, 4 meter bedraagt;
 4. in afwijking van het bepaalde onder 2 een kap is toegestaan;
- l. lid 13.2.3 onder b.1 voor het vergroten van de toegestane bouwhoogte van een vrijstaand bijbehorend bouwwerk tot maximaal 4,50 meter, echter uitsluitend ten behoeve van een kap;
- m. lid 13.2.3 onder b.2 voor het bouwen van een vrijstaand bijbehorend bouwwerk tot op de erfrens;
- n. lid 13.2.3 onder b voor het oprichten van een vrijstaand bijbehorend bouwwerk op het voorerfgebied, met dien verstande dat:
 1. het vrijstaand bijbehorend bouwwerk achter (het verlengde van) de voorgevel moet zijn gesitueerd;
 2. de goothoogte maximaal 3 meter bedraagt;
 3. de bouwhoogte maximaal 4,50 meter bedraagt, echter uitsluitend ten behoeve van een kap;
 4. door het hier bedoelde bouwen mag de totale oppervlakte van bijbehorende bouwwerken inclusief bouwwerken, geen gebouw zijnde, op het gehele perceel maximaal 70 m² bedragen waarbij het deel van het voorerfgebied dat is gelegen achter (het verlengde van) de voorgevel voor maximaal 60% mag zijn bebouwd;
- o. lid 13.2.3 onder c voor vergroting van de totale oppervlakte van de bijbehorende bouwwerken inclusief bouwwerken, geen gebouw zijnde, in achtererfgebied tot

voorontwerp

maximaal 70 m² waarbij achtererfgebied voor maximaal 60% mag worden bebouwd.

13.5 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik in strijd met dit bestemmingsplan, zoals bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en artikel 7.2 van de Wet ruimtelijke ordening, wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van vrijstaande bijbehorende bouwwerken voor bewoning;
- b. het gebruik van aangebouwde bijbehorende bouwwerken voor zelfstandige bewoning;
- c. het gebruik van vrijstaande bijbehorende bouwwerken ten behoeve van een aan huis verbonden beroep;
- d. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van bedrijfsmatige activiteiten, voor zover dit niet uitdrukkelijk op grond van lid 13.1 is toegestaan;
- e. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van detailhandel;
- f. het gebruik van gebouwen voor kamerverhuur, voor zover niet toegestaan op grond van het bepaalde in lid 13.1.c;
- g. het gebruik van een woning voor bewoning anders dan door een huishouden;
- h. het gebruik van een bestaande woning als meer dan één zelfstandige woning, behalve als voor splitsing afwijking is verleend met toepassing van lid 13.4.1.b of lid 13.4.1.c.

13.6 Afwijken van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

- a. lid 13.5 onder c voor het gebruik van vrijstaande bijbehorende bouwwerken ten behoeve van een aan huis verbonden beroep tot een maximum van 70 m². Het gestelde in lid 13.4.2 is hierbij van overeenkomstige toepassing;
- b. lid 13.5 onder d voor het gebruik van hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken ten behoeve van een kleinschalige bedrijfsmatige activiteit tot een maximum van 70 m² - alsmede tot een maximum van 100 m² voor zover het de in lid 13.2.3 onder d bedoelde bijbehorende bouwwerken betreft - en voor zover voorkomend op de bij dit plan behorende Staat van bedrijfsactiviteiten wonen-werken. Het gestelde in lid 13.4.2 is hierbij van overeenkomstige toepassing;
- c. lid 13.5.g voor begeleid wonen. Het bepaalde in lid 13.4.2 is hierbij van overeenkomstige toepassing.

Artikel 49 Bestemmingsplan Trefkoel

De regels van het bestemmingsplan Trefkoel worden als volgt gewijzigd.

49.1 Artikel 4 Gemengd

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'gemengd' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. zakelijke dienstverlening, met dien verstande dat deze functie uitsluitend is toegestaan op de begane grond;
- b. maatschappelijke dienstverlening, met dien verstande dat deze functie uitsluitend is toegestaan op de begane grond;
- c. bedrijven als bedoeld in de bij dit plan behorende 'Staat van bedrijfsactiviteiten wonen-werken', met dien verstande dat deze functie uitsluitend is toegestaan op de begane grond;
- d. wonen **woningen**, met dien verstande dat:
 1. deze functie niet is **woningen** niet zijn toegestaan op de begane grond aan de Zonnelaanzijde;
 2. de gebruiksoppervlakte van een woning, met uitzondering van **meergeneratiewoningen**, ten minste 50 m² bedraagt, of, indien de **gebruiksoppervlakte van een bestaande woning minder bedraagt, de bestaande gebruiksoppervlakte;**
 3. **woningen met een gebruiksoppervlakte van minimaal 24 m² ook zijn toegestaan, doch uitsluitend waar bestaande onzelfstandige kamerverhuur wordt omgezet naar zelfstandige woningen en het aantal zelfstandige woningen na woningvorming kleiner is dan het aantal onzelfstandige kamers;**
 4. **de gebruiksoppervlakte van een woning zich in ieder geval voor de helft boven peil bevindt, met uitzondering van woningen waarvan de bestaande gebruiksoppervlakte zich geheel beneden peil bevindt;**
- e. bijzondere vormen van huisvesting; zoals begeleid wonen en **bestaande** kamerverhuur, met dien verstande dat:
 1. deze functie niet is toegestaan op de begane grond aan de Zonnelaanzijde;
 2. **het aantal kamers dat aanwezig is in een kamerverhuurpand ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan niet mag worden vergroot;**
- f. logies met ontbijt, met dien verstande dat deze functie uitsluitend mag worden uitgeoefend in een woning en ten dienste van deze functie maximaal twee (slaap)kamers voor toeristisch-recreatief nachtverblijf mogen worden gebruikt;
- g. horeca - 1, horeca - 2 en horeca - 3, met dien verstande dat deze functie uitsluitend is toegestaan op de begane grond;
- h. gebouwde parkeervoorzieningen, zowel boven- als ondergronds;
- i. additionele voorzieningen.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Algemene bouwregels

- a. Er zijn wat de bebouwing betreft uitsluitend gebouwen en bouwwerken, geen gebouw zijnde, toegestaan ten behoeve van de in lid 4.1 genoemde doeleinden.
- b. **Het is verboden een bestaande woning te veranderen in en/of te vergroten tot twee of meer zelfstandige woningen.**

4.4 Afwijken van de bouwregels

4.4.1 Afwijkingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het

voorontwerp

bepaalde in:

- a. lid 4.1.d.2 en toestaan dat de gebruiksoppervlakte van een woning minimaal 40 m² bedraagt;
- b. lid 4.2.1.b voor het splitsen ten behoeve van een meergeneratiewoning;
- c. lid 4.2.1.b, voor het anderszins splitsen van een woning, mits:
 1. de gebruiksoppervlakte woonfunctie van de bestaande woning groter is dan of gelijk is aan 140 m², en
 2. de gebruiksoppervlakte gemeten volgens NEN 2580 van elke zelfstandige woning die als gevolg van de splitsing ontstaat niet kleiner is dan 50 m²;
- d. lid 4.2.2 onder b ten behoeve van het vergroten van de toegestane bouwhoogte met maximaal 4 meter.

4.5 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik in strijd met een bestemmingsplan, zoals bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en artikel 7.2 van de Wet ruimtelijke ordening, wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van bedrijfsmatige activiteiten, voor zover dit niet uitdrukkelijk op grond van lid 4.1 is toegestaan;
- b. het gebruik van gebouwen voor kamerverhuur, voor zover niet toegestaan op grond van het bepaalde in lid 4.1.e;
- c. het gebruik van een woning voor bewoning anders dan door een huishouden;
- d. het gebruik van een bestaande woning als meer dan één zelfstandige woning, behalve als voor splitsing afwijking is verleend met toepassing van lid 4.4.1.b of lid 4.4.1.c.

4.6 Afwijken van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

- a. lid 4.5 onder a voor het gebruik ten behoeve van bedrijven die zijn genoemd in de categorieën 1 en 2 van de bij dit plan behorende Staat van bedrijfsactiviteiten. Het gestelde in lid 4.4.2 onder b, c, e en f is hierbij van overeenkomstige toepassing;
- b. lid 4.5.c voor begeleid wonen. Het bepaalde in lid 4.4.2 is hierbij van overeenkomstige toepassing.

49.2 Artikel 6 Wonen

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen woningen, met dien verstande dat:
 1. de gebruiksoppervlakte van een woning, met uitzondering van meergeneratiewoningen, ten minste 50 m² bedraagt, of, indien de gebruiksoppervlakte van een bestaande woning minder bedraagt, de bestaande gebruiksoppervlakte;
 2. de gebruiksoppervlakte van een woning zich in ieder geval voor de helft boven peil bevindt, met uitzondering van woningen waarvan de bestaande gebruiksoppervlakte zich geheel beneden peil bevindt;
- b. woningen met een gebruiksoppervlakte van minimaal 24 m², uitsluitend in geval bestaande onzelfstandige kamerverhuur wordt omgezet naar zelfstandige woningen en het aantal zelfstandige woningen na woningvorming kleiner is dan het aantal onzelfstandige kamers;
- c. bijzondere vormen van huisvesting, zoals begeleid wonen en bestaande kamerverhuur;
- d. logies met ontbijt, met dien verstande dat deze functie uitsluitend mag worden uitgeoefend in het hoofdegebouw en ten dienste van deze functie maximaal twee

voorontwerp

- (slaap)kamers voor toeristisch-recreatief nachtverblijf mogen worden gebruikt;
- e. gebouwde parkeervoorzieningen, zowel boven- als ondergronds;
 - f. additionele voorzieningen.

6.2 Bouwregels

6.2.1 Algemene bouwregels

- a. Er zijn wat de bebouwing betreft uitsluitend gebouwen en bouwwerken, geen gebouw zijnde, toegestaan ten behoeve van de in lid 6.1 genoemde doeleinden.
- b. Het is verboden een bestaande woning te veranderen in en/of te vergroten tot twee of meer zelfstandige woningen.

6.4 Afwijken van de bouwregels

6.4.1 Afwijkingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van:

- a. lid 6.1.a.1 en toestaan dat de gebruiksoppervlakte van een woning minimaal 40 m² bedraagt;
- b. lid 6.2.1.b voor het splitsen ten behoeve van een meergeneratiewoning;
- c. lid 6.2.1.b, voor het anderszins splitsen van een woning, mits:
 - 1. de gebruiksoppervlakte woonfunctie van de bestaande woning groter is dan of gelijk is aan 140 m², en
 - 2. de gebruiksoppervlakte gemeten volgens NEN 2580 van elke zelfstandige woning die als gevolg van de splitsing ontstaat niet kleiner is dan 50 m².
- d. het bepaalde in lid 6.2.2 onder b voor vergroting van de toegestane bouwhoogte met maximaal 4 meter;
- e. het bepaalde in lid 6.2.3 voor het vergroten van de toegestane bouwhoogte tot maximaal 6 meter.

6.5 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik in strijd met dit artikel, zoals bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en artikel 7.2 van de Wet ruimtelijke ordening, wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van gebouwen voor kamerverhuur, voor zover niet toegestaan op grond van het bepaalde in lid 6.1.c;
- b. het gebruik van een woning voor bewoning anders dan door een huishouden;
- c. het gebruik van een bestaande woning als meer dan één zelfstandige woning, behalve als voor splitsing afwijking is verleend met toepassing van lid 6.4.1.b of lid 6.4.1.c.

6.6 Afwijken van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 6.5.b voor begeleid wonen. Het bepaalde in lid 6.4.2 is hierbij van overeenkomstige toepassing.

6.7 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen in die zin dat de situering en de vorm van de op de kaart aangegeven bouwvlakken worden gewijzigd dan wel op de kaart nieuwe bouwvlakken worden aangegeven, mits:

- a. de geluidbelasting vanwege het wegverkeer van geluidgevoelige gebouwen niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde, of een verkregen hogere grenswaarde;

voorontwerp

- b. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de woonsituatie, het straat- en bebouwingsbeeld, de verkeersveiligheid, de sociale veiligheid, de milieusituatie en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Het gestelde in lid 6.3 is hierbij van overeenkomstige toepassing.

Artikel 50 Bestemmingsplan Vinkhuizen 2007

De regels van het bestemmingsplan Vinkhuizen 2007 worden als volgt gewijzigd.

50.1 Artikel 6 Woondoeleinden

6.1 Doeleindenomschrijving

De op de kaart voor woondoeleinden aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen, waaronder tevens begrepen bijzondere vormen van huisvesting, zoals begeleid wonen, woonzorgcombinaties en kamerverhuur; woningen, met dien verstande dat:
 1. de gebruiksoppervlakte van een woning, met uitzondering van meergeneratiewoningen, ten minste 50 m² bedraagt, of, indien de gebruiksoppervlakte van een bestaande woning minder bedraagt, de bestaande gebruiksoppervlakte;
 2. de gebruiksoppervlakte van een woning zich in ieder geval voor de helft boven peil bevindt, met uitzondering van woningen waarvan de bestaande gebruiksoppervlakte zich geheel beneden peil bevindt;
- b. woningen met een gebruiksoppervlakte van minimaal 24 m², uitsluitend in geval bestaande onzelfstandige kamerverhuur wordt omgezet naar zelfstandige woningen en het aantal zelfstandige woningen na woningvorming kleiner is dan het aantal onzelfstandige kamers;
- c. bestaande kamerverhuur;
- d. garageboxen, uitsluitend voor zover aan de gronden op de kaart de aanduiding 'garageboxen' is gegeven;
- e. dienstverlening, uitsluitend voor zover aan de gronden op de kaart de aanduiding 'dienstverlenende functie' is gegeven, en uitsluitend op de begane grondverdieping;
- f. een aardgastransportleiding, uitsluitend zover aan de gronden op de kaart de aanduiding 'aardgastransportleiding' is gegeven;
- g. additionele voorzieningen.

6.2 Bouwvoorschriften

6.2.1 Algemene bouwvoorschriften

- a. er zijn wat de bebouwing betreft uitsluitend gebouwen en bouwwerken, geen gebouw zijnde, toegestaan ten behoeve van de in lid 6.1 genoemde doeleinden.
- b. op de gronden, die op de kaart zijn aangeduid als 'aardgastransportleiding', mogen binnen een strook van 4m ter weerszijden van het hart van de leiding geen gebouwen en bouwwerken, geen gebouw zijnde, worden opgericht, met uitzondering van ondergrondse aardgastransportleidingen.
- c. op de gronden die op de kaart zijn aangeduid als 'garageboxen' mogen uitsluitend garageboxen worden gebouwd met een maximale hoogte van 3m en een maximale oppervlakte van 20m² per box.
- d. Het is verboden een bestaande woning te veranderen in en/of te vergroten tot twee of meer zelfstandige woningen.

6.4 Vrijstelling van de bouwvoorschriften

6.4.1 Vrijstellingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van:

- a. lid 6.1.a.1 en toestaan dat de gebruiksoppervlakte van een woning minimaal 40 m² bedraagt;
- b. lid 6.2.1.d, voor het splitsen ten behoeve van een meergeneratiewoning;
- c. lid 6.2.1.d, voor het anderszins splitsen van een woning, mits:

voorontwerp

1. de gebruiksoppervlakte woonfunctie van de bestaande woning groter is dan of gelijk is aan 140 m², en
 2. de gebruiksoppervlakte gemeten volgens NEN 2580 van elke zelfstandige woning die als gevolg van de splitsing ontstaat niet kleiner is dan 50 m².
- d. het bepaalde in lid 6.2.1 onder b. na voorafgaand overleg met de leidingbeheerder;
- e. het bepaalde in lid 6.2.2 onder a. voor het oprichten van aan- en uitbouwen op het achtererf met dien verstande dat:
1. de maximale hoogte 4m bedraagt;
 2. de maximale diepte vanuit de achtergevel van het hoofdgebouw 4m bedraagt;
 3. de afstand tot de zijerfgrens minimaal 1m bedraagt indien deze grenst aan de openbare weg of het openbaar groen;
 4. het achtererf voor maximaal 50% wordt bebouwd.
- f. het bepaalde in lid 6.2.2 onder b. voor vergroting van de hoogte met ten hoogste 4m;
- g. het bepaalde in lid 6.2.2 onder a.en/of 6.2.3 onder a. en/of lid 6.2.4 onder a. voor het oprichten van aan-, uitbouwen en/of bijgebouwen op het zijerf, met dien verstande dat:
1. de maximale hoogte van de aan- of uitbouw 3,5m. bedraagt;
 2. de maximale goothoogte van het bijgebouw 3m. bedraagt;
 3. de maximale breedte van de aan- of uitbouw 4m. bedraagt;
 4. de afstand tot het voorerf minimaal 3m. bedraagt;
 5. de afstand tot de zijerfgrens minimaal 1m bedraagt indien deze grenst aan de openbare weg of het openbaar groen;
 6. het zijerf voor maximaal 70% wordt bebouwd.
- h. het bepaalde in lid 6.2.3 onder a. en e. voor vergroting van de gezamenlijke oppervlakte van de bijgebouwen tot ten hoogste 70m² uitsluitend ten behoeve van de uitoefening van een aan huis verbonden beroep of een kleinschalige bedrijfsmatige activiteit in een bijgebouw, met dien verstande dat het achter- en zijerf voor maximaal 50% resp. 70% worden bebouwd.
- i. het bepaalde in lid 6.2.4 onder c. voor vergroting van de hoogte tot 10m;
- j. het bepaalde in lid 6.2.3 onder a. voor het bouwen van bijgebouwen en overkappingen op het voorerf tot een maximum van 30m²;
- k. het bepaalde in 6.2.4 onder a. voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouw zijnde, op het voorerf met een maximale hoogte van 3m;
- l. het bepaalde in 6.2.4 onder b. voor vergroting van de hoogte van erf- en terreinafscheidingen op het zij- en achtererf met 1m.

6.5 Gebruiksvoorschriften

6.5.1 Gebruiksverbod

Het is verboden de gronden en bouwwerken te gebruiken of te laten gebruiken op een wijze of tot een doel, strijdig met de gegeven bestemming.

6.5.2 Strijdig gebruik

Tot een gebruik; strijdig met deze bestemming; zoals bedoeld in lid 6.5.1; wordt in ieder geval gerekend:

Tot een gebruik in strijd met dit artikel, zoals bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en artikel 7.2 van de Wet ruimtelijke ordening, wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van vrijstaande bijgebouwen voor bewoning;
- b. het gebruik van aangebouwde bijgebouwen voor zelfstandige bewoning;
- c. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting;

voorontwerp

- d. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van standplaatsen;
- e. het gebruik van bijgebouwen ten behoeve van een aan huis verbonden beroep;
- f. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van bedrijfsmatige activiteiten;
- g. het gebruik van gebouwen voor kamerverhuur, voor zover niet toegestaan op grond van het bepaalde in lid 6.1.c;
- h. het gebruik van een woning voor bewoning anders dan door een huishouden;
- i. het gebruik van een bestaande woning als meer dan één zelfstandige woning, behalve als voor splitsing afwijking is verleend met toepassing van lid 6.4.1.b of lid 6.4.1.c.

6.5.3 Vrijstellingsbevoegdheid

- a. Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in lid 6.5.1 juncto 6.5.2 sub e. voor het gebruik van bijgebouwen ten behoeve van een aan huis verbonden beroep tot een maximum van 70m². Het gestelde in lid 6.4.2 sub b., c., e. en f. is hierbij van overeenkomstige toepassing.
- b. Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in lid 6.5.1 juncto 6.5.2 sub f. voor het gebruik van hoofd- en bijgebouwen ten behoeve van een kleinschalige bedrijfsmatige activiteit tot een maximum van 70m² en voor zover voorkomend op de bij dit plan behorende "lijst van bedrijfstypen wonen-werken". Het gestelde in lid 6.4.2 sub b., c., e. en f. is hierbij van overeenkomstige toepassing.
- c. Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in lid 6.5.2.h voor begeleid wonen. Het bepaalde in lid 6.4.2 is hierbij van overeenkomstige toepassing.

Artikel 9 Gemengde doeleinden

9.1 Doeleindenomschrijving

De op de kaart voor gemengde doeleinden aangegeven gronden zijn bestemd voor:

- a. kantoren;
- b. maatschappelijke dienstverlening;
- c. wonen, woningen, met dien verstande dat:
 1. deze functie niet is toegestaan op de begane grond;
 2. de gebruiksoppervlakte van een woning, met uitzondering van meergeneratiewoningen, ten minste 50 m² bedraagt, of, indien de gebruiksoppervlakte van een bestaande woning minder bedraagt, de bestaande gebruiksoppervlakte;
 3. de gebruiksoppervlakte van een woning zich in ieder geval voor de helft boven peil bevindt, met uitzondering van woningen waarvan de bestaande gebruiksoppervlakte zich geheel beneden peil bevindt;
- d. woningen met een gebruiksoppervlakte van minimaal 24 m², uitsluitend in geval bestaande onzelfstandige kamerverhuur wordt omgezet naar zelfstandige woningen en het aantal zelfstandige woningen na woningvorming kleiner is dan het aantal onzelfstandige kamers;
- e. bestaande kamerverhuur;
- f. parkeervoorzieningen;
- g. additionele voorzieningen.

9.2 Bouwvoorschriften

9.2.1 Algemene bouwvoorschriften

- a. Er zijn wat de bebouwing betreft uitsluitend gebouwen en bouwwerken, geen gebouw zijnde, toegestaan ten behoeve van de in lid 9.1 genoemde doeleinden.
- b. Het is verboden een bestaande woning te veranderen in en/of te vergroten tot twee of meer zelfstandige woningen.

9.4 Vrijstelling van de bouwvoorschriften

9.4.1 Vrijstellingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van:

- a. lid 9.1.c.2 en toestaan dat de gebruiksoppervlakte van een woning minimaal 40 m² bedraagt;
- b. lid 9.2.1.b, voor het splitsen ten behoeve van een meergeneratiewoning;
- c. lid 9.2.1.b, voor het anderszins splitsen van een woning, mits:
 1. de gebruiksoppervlakte woonfunctie van de bestaande woning groter is dan of gelijk is aan 140 m², en
 2. de gebruiksoppervlakte gemeten volgens NEN 2580 van elke zelfstandige woning die als gevolg van de splitsing ontstaat niet kleiner is dan 50 m².
- d. het bepaalde in lid 9.2.2 onder b. ten behoeve van het vergroten van de maximaal toegestane hoogte met 3m;
- e. het bepaalde in lid 9.2.3 onder b. ten behoeve van het vergroten van de maximaal toegestane hoogte met 3m.
- f. het bepaalde in lid 9.2.2 onder a. ten behoeve van het bouwen van bijgebouwen buiten het bouwvlak met een maximale hoogte van 3m en een maximale oppervlakte van 25m² per gebouw.

9.5 Gebruiksvoorschriften

9.5.1 Gebruiksverbod

Het is verboden de gronden en bouwwerken te gebruiken of te laten gebruiken op een wijze of tot een doel, strijdig met deze bestemming:

Tot een gebruik in strijd met dit artikel, zoals bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en artikel 7.2 van de Wet ruimtelijke ordening, wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van gebouwen voor kamerverhuur, voor zover niet toegestaan op grond van het bepaalde in lid 9.1.e;
- b. het gebruik van een woning voor bewoning anders dan door een huishouden;
- c. het gebruik van een bestaande woning als meer dan één zelfstandige woning, behalve als voor splitsing afwijking is verleend met toepassing van lid 9.4.1.b of lid 9.4.1.c.

9.5.2 Vrijstelling voor het meest doelmatige gebruik

- a. Burgemeester en wethouders verlenen vrijstelling van het bepaalde in lid 9.5.1, indien strikte toepassing daarvan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, welke beperking niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.
- b. Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in lid 9.5.1.b voor begeleid wonen. Het bepaalde in lid 9.4.2 is hierbij van overeenkomstige toepassing.

Artikel 10 Centrumdoeleinden

10.1 Doeleindenomschrijving

De op de kaart voor centrumdoeleinden aangegeven gronden zijn bestemd voor:

- a. detailhandel, met dien verstande dat
 - deze functie uitsluitend is toegestaan op de begane grond;
 - autoverkoopbedrijven niet zijn toegestaan;
- b. dienstverlening;

voorontwerp

- c. wonen, woningen, met dien verstande dat
 1. deze functie niet is toegestaan op de begane grond;
 2. de gebruiksoppervlakte van een woning, met uitzondering van meergeneratiewoningen, ten minste 50 m² bedraagt, of, indien de gebruiksoppervlakte van een bestaande woning minder bedraagt, de bestaande gebruiksoppervlakte;
 3. de gebruiksoppervlakte van een woning zich in ieder geval voor de helft boven peil bevindt, met uitzondering van woningen waarvan de bestaande gebruiksoppervlakte zich geheel beneden peil bevindt;
- d. woningen met een gebruiksoppervlakte van minimaal 24 m², uitsluitend in geval bestaande onzelfstandige kamerverhuur wordt omgezet naar zelfstandige woningen en het aantal zelfstandige woningen na woningvorming kleiner is dan het aantal onzelfstandige kamers;
- e. bestaande kamerverhuur;
- f. parkeervoorzieningen;
- g. horeca 1, 2 en 3, met dien verstande dat deze functie uitsluitend is toegestaan op de begane grond;
- h. additionele voorzieningen.

10.2 Bouwvoorschriften

10.2.1 Algemene bouwvoorschriften

- a. Er zijn wat de bebouwing betreft uitsluitend gebouwen en bouwwerken, geen gebouw zijnde, toegestaan ten behoeve van de in lid 10.1 genoemde doeleinden.
- b. Het is verboden een bestaande woning te veranderen in en/of te vergroten tot twee of meer zelfstandige woningen.

10.4 Vrijstelling van de bouwvoorschriften

10.4.1 Vrijstellingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van:

- a. lid 10.1.c.2 en toestaan dat de gebruiksoppervlakte van een woning minimaal 40 m² bedraagt;
- b. lid 10.2.1.b, voor het splitsen ten behoeve van een meergeneratiewoning;
- c. lid 10.2.1.b, voor het anderszins splitsen van een woning, mits:
 1. de gebruiksoppervlakte woonfunctie van de bestaande woning groter is dan of gelijk is aan 140 m², en
 2. de gebruiksoppervlakte gemeten volgens NEN 2580 van elke zelfstandige woning die als gevolg van de splitsing ontstaat niet kleiner is dan 50 m².
- d. het bepaalde in lid 10.2.2 sub b. ten behoeve van het vergroten van de maximaal toegestane hoogte met 3m;
- e. het bepaalde in lid 10.2.3 sub b. ten behoeve van het vergroten van de maximaal toegestane hoogte met 3m.

10.5 Gebruiksvoorschriften

10.5.1 Gebruiksverbod Strijdig gebruik

Het is verboden de gronden en bouwwerken te gebruiken of te laten gebruiken op een wijze of tot een doel, strijdig met deze bestemming:

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, zoals bedoeld in lid 10.5.1, wordt in ieder geval gerekend:

Tot een gebruik in strijd met dit artikel, zoals bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en artikel 7.2 van de Wet ruimtelijke ordening, wordt in ieder geval gerekend:

voorontwerp

- a. het gebruik van gebouwen voor kamerverhuur, voor zover niet toegestaan op grond van het bepaalde in lid 10.1.e;
- b. het gebruik van een woning voor bewoning anders dan door een huishouden;
- c. het gebruik van een bestaande woning als meer dan één zelfstandige woning, behalve als voor splitsing afwijking is verleend met toepassing van lid 10.4.1.b of lid 10.4.1.c;
- d. het gebruik van de gronden en gebouwen ten behoeve van de uitoefening van een seksinrichting;
- e. het gebruik van de gronden en gebouwen ten behoeve van de uitoefening van een autoverkoopbedrijf.

10.5.3 Vrijstelling voor het meest doelmatig gebruik

- a. Burgemeester en wethouders verlenen vrijstelling van het bepaalde in lid 10.5.1, indien strikte toepassing daarvan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, welke beperking niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd;
- b. Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in lid 10.5.1.b voor begeleid wonen. Het bepaalde in lid 10.4.2 is hierbij van overeenkomstige toepassing.

Artikel 51 Bestemmingsplan Waterrand Oosterparkwijk

De regels van het bestemmingsplan Waterrand Oosterparkwijk worden als volgt gewijzigd.

51.1 Artikel 6 Gemengd

6.1 Doeleindenomschrijving

6.1.1 Doeleinden

De op de kaart voor 'gemengd' aangegeven gronden zijn bestemd voor:

- a. bedrijven, kantoren en instellingen voor zover voorkomend op de bij dit plan behorende 'Lijst van bedrijfstypen Menggebied' (bijlage 1), alsmede bedrijven en andere functies, genoemd in de bij dit plan behorende 'Lijst van bedrijfstypen' (bijlage 2). Dit met dien verstande dat deze functie is toegestaan:
 - met uitzondering van groothandel en opslag,
 - uitsluitend op de begane grondverdieping, en
 - uitsluitend tot maximaal milieucategorie 2 als bedoeld in bijlage 2 of een hogere categorie, indien het bedrijf naar aard en invloed op de omgeving gelijk te stellen is met categorie 2.

In afwijking van het hier bepaalde is ter plaatse van Oosterhamrikkade Zuidzijde 111-113 tevens een groothandel in papier(waren) toegestaan en zijn de bestaande boekbinderij annex groothandel in papier(waren) tevens toegestaan op de hogere verdiepingen;

- b. voor zover de gronden op de kaart als 'wonen' (w) zijn aangeduid maximaal 1 woning per perceel, met dien verstande dat:
 1. de gebruiksoppervlakte van een woning, met uitzondering van meergeneratiewoningen, ten minste 50 m² bedraagt, of, indien de gebruiksoppervlakte van een bestaande woning minder bedraagt, de bestaande gebruiksoppervlakte;
 2. de gebruiksoppervlakte van een woning zich in ieder geval voor de helft boven peil bevindt, met uitzondering van woningen waarvan de bestaande gebruiksoppervlakte zich geheel beneden peil bevindt;
 3. woningen met een kleinere gebruiksoppervlakte van minimaal 24 m², uitsluitend zijn toegestaan in geval bestaande onzelfstandige kamerverhuur wordt omgezet naar zelfstandige woningen en het aantal zelfstandige woningen na woningvorming kleiner is dan het aantal onzelfstandige kamers;
- c. bestaande kamerverhuur;
- d. een autoverhuurbedrijf, met dien verstande dat deze functie uitsluitend is toegestaan voor zover de gronden op de kaart, i.c. het perceel, als 'specifieke vorm van gemengd-autoverhuur' (sgd-av) zijn aangeduid en uitsluitend tot maximaal milieucategorie 2 als bedoeld in bijlage 2 of een hogere categorie, indien het bedrijf naar aard en invloed op de omgeving gelijk te stellen is met categorie 2;
- e. maatschappelijke dienstverlening in de vorm van sportvoorzieningen, met dien verstande dat deze functie uitsluitend is toegestaan voor zover de gronden op de kaart als 'sportvoorzieningen' (sp) zijn aangeduid;
- f. detailhandel in kringloopartikelen, met dien verstande dat deze functie uitsluitend is toegestaan voor zover de gronden op de kaart als 'detailhandel in kringloopartikelen' (dh-k) zijn aangeduid en uitsluitend op de begane grondverdieping;
- g. detailhandel in auto's c.a. met of zonder een kleinschalig ondergeschikt garagebedrijf, met dien verstande dat deze functie uitsluitend is toegestaan voor zover de gronden op de kaart als 'detailhandel in auto's' (dh-a) zijn aangeduid;
- h. groothandel, met dien verstande dat deze functie uitsluitend is toegestaan voor zover de gronden op de kaart als 'groothandel' (gh) zijn aangeduid;
- i. parkeervoorzieningen;

voorontwerp

- j. een windscherm;
- k. bescherming van archeologische waarden;
- l. additionele voorzieningen, waaronder wegen, paden, groen- en nutsvoorzieningen zijn begrepen, maar uitgezonderd lichtreclame-uitingen.

6.2 Bouwvoorschriften

6.2.1 Algemene bouwvoorschriften

- a. Er zijn wat de bebouwing betreft uitsluitend gebouwen en bouwwerken, geen gebouw zijnde, toegestaan ten behoeve van de in lid 6.1.1 genoemde doeleinden.
- b. Aan een bouwvergunning kunnen in verband met de 'archeologische verwachtingswaarde' van de gronden de volgende verplichtingen worden verbonden:
 - . de verplichting tot het verrichten van archeologisch onderzoek, waaruit blijkt dat de archeologische waarde van het terrein dat blijktens de aanvraag bouwvergunning zal worden verstoord naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld;
 - . de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor monumenten in de bodem kunnen worden behouden;
 - . de verplichting tot het doen van opgravingen.
- c. Binnen de bestemming zijn ten behoeve van ondergronds parkeren gebouwde parkeervoorzieningen toegestaan, met dien verstande dat:
 - de hoogte binnen de bouwgrens, gemeten vanaf peil tot de bovenkant van de hoogste vloerlaag, c.q. afdekking, maximaal 1.20 meter bedraagt, en
 - de hoogte buiten de bouwgrens, gemeten vanaf peil tot de bovenkant van de hoogste vloerlaag, c.q. afdekking, zich maximaal ter hoogte van de aangrenzende weg bevindt;
- d. Het is verboden een bestaande woning te veranderen in en/of te vergroten tot twee of meer zelfstandige woningen.

6.4 Vrijstelling van de bouwvoorschriften

6.4.1 Vrijstellingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van:

- a. lid 6.1.b.1 en toestaan dat de gebruiksoppervlakte van een woning minimaal 40 m² bedraagt;
- b. lid 6.2.1.d, voor het splitsen ten behoeve van een meergeneratiewoning;
- c. lid 6.2.1.b, voor het anderszins splitsen van een woning, mits:
 - 1. de gebruiksoppervlakte woonfunctie van de bestaande woning groter is dan of gelijk is aan 140 m², en
 - 2. de gebruiksoppervlakte gemeten volgens NEN 2580 van elke zelfstandige woning die als gevolg van de splitsing ontstaat niet kleiner is dan 50 m².
- d. het bepaalde in lid 6.2.2 onder a. voor een overschrijding van de differentiatiegrens met ten hoogste 3 meter;
- e. het bepaalde in lid 6.2.2 onder c. voor het vergroten van het maximaal toegestane bebouwingspercentage met ten hoogste het getal 10;
- f. het bepaalde in lid 6.2.2 onder d. en/of lid 6.2.3 onder b. en/ of lid 6.2.4 onder c. voor het vergroten van de maximaal toegestane hoogte met ten hoogste 4 meter, met dien verstande dat de vrijstelling van het bepaalde onder 6.2.4 c niet mag worden verleend ten behoeve van reclamemasten.

6.6 Gebruiksvoorschriften

6.6.2 Strijdig gebruik

voorontwerp

Tot een gebruik, strijdig met de bestemming, zoals bedoeld in lid 6.6.1, wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van gebouwen voor bewoning, voor zover dit niet uitdrukkelijk op grond van lid 6.1.1 onder b. is toegestaan;
- b. het gebruik van een woning voor bewoning anders dan door een huishouden;
- c. het gebruik van een bestaande woning als meer dan één zelfstandige woning, behalve als voor splitsing afwijking is verleend met toepassing van lid 10.4.1.b of lid 10.4.1.c;
- d. het gebruik van gebouwen voor kamerverhuur, voor zover niet toegestaan op grond van het bepaalde in lid 6.1.;
- e. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting;
- f. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van standplaatsen;
- g. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van bedrijven in een hogere categorie dan 2 overeenkomstig bijlage 2 en ten behoeve van geluidzoneringsplichtige inrichtingen;
- h. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van een tankstation;
- i. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van horeca en, voor zover dit niet uitdrukkelijk op grond van lid 6.1.1 is toegestaan, groothandel en detailhandel.

6.6.3 Vrijstelling gebruik

Burgemeester en wethouders verlenen vrijstelling van:

- a. het bepaalde in lid 6.1.1 onder a juncto lid 6.6.1 voor het toestaan van de hier bedoelde functie in een hogere dan de eerste bouwlaag (c.q. begane-grondverdieping), indien het betreft hetzelfde bedrijf of kantoor of dezelfde instelling als in de eerste bouwlaag;
- b. het bepaalde in lid 6.1.1 onder a. juncto lid 6.6.1 en toestaan dat tevens beroepen en bedrijven op de begane grond worden gevestigd als bedoeld in de 'Lijst beroepsmatige activiteiten die niet vallen onder de aan huis verbonden beroepen, alsmede bedrijfsmatige activiteiten' (bijlage 3);
- c. het bepaalde in lid 6.1.1 onder a. juncto lid 6.6.1 en toestaan dat tevens bedrijven en instellingen op de begane grond worden gevestigd die:
 - niet in de Lijst van bedrijfstypen Menggebied (bijlage 1) en/of Lijst van bedrijfstypen (bijlage 2) zijn vermeld, dan wel
 - in de Lijst van bedrijfstypen zijn vermeld in een categorie die in principe niet is toegestaan op het desbetreffende perceel, terwijl de activiteit naar aard en invloed op de omgeving gelijk te stellen is met een bedrijf die is genoemd in bijlage 1 en/of bijlage 2 onder de categorieën 1 en 2, mits het geen detailhandel, groothandel, opslag en geluidzoneringsplichtige inrichtingen betreft;
- d. het bepaalde in lid 6.1.1 onder b. juncto lid 6.6.1 om in grotere aantallen of op andere gronden dan daar is toegestaan de functie 'wonen' **woningen** inclusief bijzondere vormen van huisvesting; zoals begeleid wonen en woonzorgcombinaties toe te staan, echter uitsluitend voor zover:
 - de gronden zijn gelegen binnen de bouwgrenzen op de gronden begrensd door de Paradijsvogelstraat, de Kraanvogelstraat en de Struisvogelstraat, en tevens
 - deze functie wordt georiënteerd op de openbare weg; de stedenbouwkundige hoofdopzet zich kenmerkt door dwarsverbanden tussen Paradijsvogelstraat en Struisvogelstraat en wandvorming aan de zijde van het Pioenpark, en de bouwhoogte maximaal 12 meter is, en tevens
 - de geluidbelasting vanwege het wegverkeer en/ of nabijgelegen bedrijfsactiviteiten op geluidgevoelige gebouwen niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde of een verkregen hogere waarde;
- e. het bepaalde in lid 6.1.1 onder b. juncto lid 6.6.1 om de functie wonen in de vorm van een dienstwoning toe te staan, echter uitsluitend op het perceel met de aanduiding

'specifieke vorm van gemengd-autoverhuur' (sgd-av) op de plankaart, en indien de geluidbelasting vanwege het wegverkeer en nabijgelegen bedrijfsactiviteiten op geluidgevoelige gebouwen niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde of een verkregen hogere waarde;

- f. het bepaalde in lid 6.1.1 onder e. juncto lid 6.6.1 om op andere gronden dan daar is toegestaan de functie 'maatschappelijke dienstverlening', inclusief andere vormen van maatschappelijke dienstverlening dan genoemd in lid 6.1.1 onder e. toe te staan, echter uitsluitend indien dit verenigbaar is met de nabijgelegen woonbebouwing en indien de geluidbelasting vanwege het wegverkeer op geluidgevoelige gebouwen niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde of een verkregen hogere waarde;
- g. het bepaalde in lid 6.6.2.b voor begeleid wonen. Het bepaalde in lid 6.4.2 is hierbij van overeenkomstige toepassing.

6.8 Wijzigingsbevoegdheid

6.8.1 Wijziging en uitwerking bestemming

1. Burgemeester en wethouders kunnen de gronden, die op de kaart zijn begrensd met de aanduiding 'Wijzigingsbevoegdheid 1' wijzigen in de bestemming Wonen en moeten in dat geval deze bestemming tevens uitwerken met dien verstande dat wijziging en uitwerking uitsluitend zijn toegestaan voor zover:
- a. voldaan wordt aan de volgende ruimtelijke en functionele aspecten, inhoudende dat:
- een verkeersontsluiting wordt aangelegd tussen de Vinkenstraat en de Oosterhamrikkade Zuidzijde in het verlengde van de Hamburgerstraat,
 - de hoogte van de bebouwing niet meer dan 14 meter bedraagt, met dien verstande dat een hoogte-accent met een maximale hoogte van 30 meter is toegestaan;
 - bebouwing ten behoeve van de functie wonen is toegestaan rondom een binnenterrein met een oppervlak van minimaal 20x30 meter waar een parkeerdek is toegestaan;
 - woningen worden toegestaan, met dien verstande dat:
 - a. de gebruiksoppervlakte van een woning, met uitzondering van meergeneratiewoningen, ten minste 50 m² bedraagt, of, indien de gebruiksoppervlakte van een bestaande woning minder bedraagt, de bestaande gebruiksoppervlakte;
 - b. de gebruiksoppervlakte van een woning zich in ieder geval voor de helft boven peil bevindt, met uitzondering van woningen waarvan de bestaande gebruiksoppervlakte zich geheel beneden peil bevindt;
 - woningen worden toegestaan met een gebruiksoppervlakte van minimaal 24 m², uitsluitend in geval bestaande onzelfstandige kamerverhuur wordt omgezet naar zelfstandige woningen en het aantal zelfstandige woningen na woningvorming kleiner is dan het aantal onzelfstandige kamers;
 - bestaande kamerverhuur wordt toegestaan, met dien verstande dat het aantal kamers dat aanwezig is in een kamerverhuurpand ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerp uitwerkings-/wijzigingsplan niet mag worden vergroot;
 - een bestaande woning niet mag worden veranderd in en/of vergroot tot twee of meer zelfstandige woningen;
 - het parkeren binnen de gewijzigde en uit te werken bestemming plaatsvindt en als volgt wordt gerealiseerd:
 - . op het maaiveld echter uitsluitend indien tevens een parkeerdek met een minimale hoogte van 2.75 meter en een maximale hoogte van 4 meter wordt gerealiseerd, of
 - . ondergronds - met of zonder parkeerdek zoals hiervoor bedoeld - of
 - . halfverdiept, dat wil zeggen tot een maximale bouwhoogte van 1.20 meter boven peil - met of zonder parkeerdek zoals hiervoor bedoeld,
 - tevens bedrijven, kantoren en instellingen zijn toegestaan voor zover voorkomend op de bij dit plan behorende 'Lijst van bedrijfstypen Menggebied' (bijlage 1) en/of de 'Lijst beroepsmatige activiteiten die niet vallen onder de aan huis verbonden beroepen, alsmede bedrijfsmatige activiteiten' (bijlage 3),

voorontwerp

echter uitsluitend op de begane grondverdieping en voorzover direct grenzend aan de Oosterhamrikkade, met dien verstande dat:

de regeling tevens dezelfde functie in een hogere dan de eerste bouwlaag kan toestaan, indien het betreft hetzelfde bedrijf of kantoor/instelling als in de eerste bouwlaag, echter uitsluitend voorzover:

- . het uitsluitend de gronden aan de randen van het bouwblok overeenkomstig het op de kaart aangegeven 'Menggebied' in de bestemming Wonen betreft, en
 - . deze activiteiten voorkomen op de 'Lijst van bedrijfstypen Menggebied', en
 - . de ruimtelijke uitwerking van het gebruik in overeenstemming is met de functie wonen, waarbij gelet wordt op de aard, de omvang en de intensiteit van het gebruik. Dit met dien verstande dat voor het perceel ter plaatse van de aanduiding specifieke vorm van gemengd- autoverhuur (sgd-av) het tevens is toegestaan: de begane grond geheel te gebruiken ten behoeve van autoverhuur c.a.; de eerste verdieping van de bebouwing rond het binnenterrein geheel te gebruiken voor kantoren; de mogelijkheid te creëren voor een toegang tot het binnenterrein tot maximaal 4.5 meter hoogte voor het inrijden met auto's;
- b. de geluidbelasting vanwege het wegverkeer en de nabijgelegen bedrijfsactiviteiten op geluidgevoelige gebouwen niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde of een verkregen hogere waarde;
- c. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
- de woonsituatie;
 - het straat- en bebouwingsbeeld;
 - de verkeersveiligheid;
 - de sociale veiligheid;
 - de milieusituatie;
 - de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Het gestelde in lid 6.3 is van overeenkomstige toepassing.

2. Burgemeester en wethouders kunnen de gronden, die op de kaart zijn begrensd met de aanduiding 'Wijzigingsbevoegdheid 2' wijzigen in de bestemming Wonen en moeten in dat geval deze bestemming tevens uitwerken met dien verstande dat wijziging en uitwerking uitsluitend zijn toegestaan voor zover:

- a. voldaan wordt aan de volgende ruimtelijke en functionele aspecten, inhoudende dat:
- ter plaatse van het gebied een verkeersontsluiting wordt aangelegd tussen de Vinkenstraat en de Oosterhamrikkade Zuidzijde,
 - de hoogte van de bebouwing niet meer dan 14 meter bedraagt dan wel een overeenkomstige hoogte wordt aangehouden als, en aansluitend op, het naastgelegen hoogte-accent;
 - de bebouwing aansluit op/ onderdeel vormt van de bebouwing met de bestemming Wonen aan de Oosterhamrikkade,
 - bebouwing ten behoeve van de functie wonen is toegestaan;
 - woningen worden toegestaan, met dien verstande dat:
 1. de gebruiksoppervlakte van een woning, met uitzondering van meergeneratiewoningen, ten minste 50 m² bedraagt, of, indien de gebruiksoppervlakte van een bestaande woning minder bedraagt, de bestaande gebruiksoppervlakte;
 2. de gebruiksoppervlakte van een woning zich in ieder geval voor de helft boven peil bevindt, met uitzondering van woningen waarvan de bestaande gebruiksoppervlakte zich geheel beneden peil bevindt;
 - woningen worden toegestaan met een gebruiksoppervlakte van minimaal 24 m², uitsluitend in geval bestaande onzelfstandige kamerverhuur wordt omgezet naar zelfstandige woningen en het aantal zelfstandige woningen na woningvorming kleiner is dan het aantal onzelfstandige kamers;
 - bestaande kamerverhuur wordt toegestaan, met dien verstande dat het aantal kamers dat aanwezig is in een kamerverhuurpand ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerp uitwerkings-/wijzigingsplan niet mag worden vergroot;

voorontwerp

- een bestaande woning niet mag worden veranderd in en/of vergroot tot twee of meer zelfstandige woningen;
- tevens bedrijven, kantoren en instellingen zijn toegestaan voor zover voorkomend op de bij dit plan behorende 'Lijst van bedrijfstypen Menggebied' (bijlage 1) en/of de 'Lijst van beroepsmatige activiteiten die niet vallen onder de aan huis verbonden beroepen, alsmede bedrijfsmatige activiteiten' (bijlage 3), echter uitsluitend op de begane grondverdieping en voorzover direct grenzend aan de Oosterhamrikkade, met dien verstande dat:
 - de regeling tevens dezelfde functie in een hogere dan de eerste bouwlaag kan toestaan, indien het betreft hetzelfde bedrijf of kantoor/instelling als in de eerste bouwlaag, echter uitsluitend uitsluitend voorzover:
 - . het uitsluitend de gronden in het verlengde van het op de kaart aangegeven 'Menggebied' in de bestemming Wonen betreft, en
 - . deze activiteiten voorkomen op de 'Lijst van bedrijfstypen Menggebied', en
 - . de ruimtelijke uitwerking van het gebruik in overeenstemming is met de functie wonen, waarbij gelet wordt op de aard, de omvang en de intensiteit van het gebruik.
- b. de geluidbelasting vanwege het wegverkeer en de nabijgelegen bedrijfsactiviteiten op geluidgevoelige gebouwen niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde of een verkregen hogere waarde;
- c. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
 - de woonsituatie;
 - het straat- en bebouwingsbeeld;
 - de verkeersveiligheid;
 - de sociale veiligheid;
 - de milieusituatie;
 - de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Het gestelde in lid 6.3 is van overeenkomstige toepassing.

51.2 Artikel 9 Wonen

9.1 Doeleindenomschrijving

9.1.1 Doeleinden

De op de kaart voor 'wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. Wonen **woningen** - al dan niet in combinatie met aan huis verbonden beroepen - en/of bijzondere vormen van huisvesting, zoals begeleid wonen en woonzorgcombinaties, **maar uitgezonderd niet-bestaande kamerverhuur, met dien verstande dat:**
 1. de gebruiksoppervlakte van een woning, met uitzondering van meergeneratiewoningen, ten minste 50 m² bedraagt, met uitzondering van de woningen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 2' of, indien de gebruiksoppervlakte van een bestaande woning minder bedraagt, de bestaande gebruiksoppervlakte;
 2. de gebruiksoppervlakte van een woning zich in ieder geval voor de helft boven peil bevindt, met uitzondering van woningen waarvan de bestaande gebruiksoppervlakte zich geheel beneden peil bevindt;
- b. **woningen met een gebruiksoppervlakte van minimaal 24 m², uitsluitend in geval bestaande onzelfstandige kamerverhuur wordt omgezet naar zelfstandige woningen en het aantal zelfstandige woningen na woningvorming kleiner is dan het aantal onzelfstandige kamers;**
- c. **bestaande kamerverhuur;**
- d. bedrijven, kantoren en instellingen voor zover voorkomend op de bij dit plan behorende 'Lijst van bedrijfstypen Menggebied' (bijlage 1) dan wel op de 'Lijst van beroepsmatige activiteiten die niet vallen onder de aan huis verbonden beroepen, alsmede bedrijfsmatige activiteiten' (bijlage 3), met dien verstande dat deze functie

uitsluitend is toegestaan voor zover de gronden op de kaart als 'Menggebied' zijn aangeduid en uitsluitend op de begane grondverdieping;

- e. maximaal 1 horecabedrijf in categorie horeca-2 dan wel horeca-3, met dien verstande dat deze functie uitsluitend is toegestaan:
 - voor zover de gronden op de kaart als 'horeca' zijn aangeduid, en
 - uitsluitend op de begane grondverdieping, en
 - tot een maximale oppervlakte van 150 m² bedrijfsvloeroppervlakte;
- f. parkeervoorzieningen, met dien verstande dat daar waar de gronden op de kaart als Parkeerdek zijn aangeduid:
 - . uitsluitend een parkeerdek is toegestaan, en
 - . het parkeren op het maaiveld uitsluitend is toegestaan, indien tevens een parkeerdek als bedoeld in lid 9.2.1 onder d wordt gerealiseerd, of
 - . het parkeren ondergronds - met of zonder parkeerdek als bedoeld in lid 9.2.1 onder d - wordt gerealiseerd, of
 - . het parkeren halfverdiept, dat wil zeggen tot een maximale bouwhoogte van 1.20 meter boven peil - met of zonder parkeerdek als bedoeld in lid 9.2.1 onder d - wordt gerealiseerd;
- g. tuinen, met dien verstande dat:
 - * een tuin buiten de bouwgrens uitsluitend is toegestaan ter hoogte van het centrale deel van de aangrenzende woonboot, en
 - * per woonboot maximaal één tuin is toegestaan, met dien verstande dat
 - * de breedte van de tuin maximaal 2 meter plus éénderde van de lengte van de aangrenzende woonboot bedraagt, en de diepte maximaal 7 meter gemeten vanaf de op de kaart aangegeven rand van het kanaal bedraagt, met dien verstande dat de tuin zich tevens minimaal 3 meter uit de kant van de weg (inclusief stoep) bevindt;
- h. bescherming van archeologische waarden;
- i. verkeer, fiets- en voetpaden;
- j. openbare oevers en taluds, bermen en groenvoorzieningen met dien verstande dat de gronden als bedoeld onder e niet openbaar zijn;
- k. additionele voorzieningen, waaronder wegen, paden, groen- en nutsvoorzieningen zijn begrepen, maar uitgezonderd lichtreclame-uitingen.

9.2.1 Algemene bouwvoorschriften

- a. Er zijn wat de bebouwing betreft uitsluitend gebouwen en bouwwerken, geen gebouw zijnde, toegestaan ten behoeve van de in lid 9.1.1 genoemde doeleinden.
- b. Aan een bouwvergunning kunnen in verband met de 'archeologische verwachtingswaarde' van de gronden de volgende verplichtingen worden verbonden:
 1. de verplichting tot het verrichten van archeologisch onderzoek, waaruit blijkt dat de archeologische waarde van het terrein dat blijktens de aanvraag bouwvergunning zal worden verstoord naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld;
 2. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor monumenten in de bodem kunnen worden behouden;
 3. de verplichting tot het doen van opgravingen.
- c. Binnen de hele bestemming zijn - onafhankelijk van bebouwingspercentage en bouw- / differentiatiegrenzen - ten behoeve van ondergronds/ halfverdiept parkeren gebouwde parkeervoorzieningen toegestaan, met dien verstande dat:
 - de hoogte binnen de bouwgrens, gemeten vanaf peil tot de bovenkant van de hoogste vloerlaag, c.q. afdekking, maximaal 1.20 meter bedraagt, en
 - de hoogte buiten de bouwgrens, gemeten vanaf peil tot de bovenkant van de hoogste vloerlaag, c.q. afdekking, zich maximaal ter hoogte van de aangrenzende weg bevindt.
- d. Daar waar de gronden op de kaart zijn voorzien van de aanduiding Parkeerdek mogen uitsluitend parkeervoorzieningen als bedoeld in lid 9.1.1 en/of - in afwijking van lid 9.1.1- bijgebouwen als bedoeld in lid 9.2.4, alsmede erf- en terreinafscheidingen als bedoeld in lid 9.2.5 worden gebouwd, met dien verstande dat indien een parkeerdek

voorontwerp

wordt gerealiseerd de minimale hoogte van het parkeerdek 2.75 meter en de maximale hoogte van het parkeerdek 4 meter bedraagt.

- e. Daar waar indicatief op de kaart een ontsluiting is aangeduid, dient een ontsluiting te worden gerealiseerd met dien verstande dat:
 - deze tot 10 meter ter weerszijden van de aanduiding is toegestaan, en de differentiatiegrenzen, in afwijking van het bepaalde in lid 9.2.2 onder a, eveneens binnen het bouwvlak tot maximaal 10 meter mogen worden opgeschoven;
 - een gebied van minimaal 15 meter breed dient te worden vrijgehouden van gebouwen.
- f. Ter plaatse van de tuinen, als bedoeld in lid 9.1.1 onder e, zijn geen gebouwen en bouwwerken, geen gebouw zijnde toegestaan, echter met uitzondering van vlonders, loopplanken en nutsvoorzieningen, alsmede maximaal één berging per woonschip naast de tuin, met dien verstande dat de lengte x breedte x hoogte van de berging respectievelijk maximaal 3 meter x 3 meter x 2.5 meter bedraagt. De berging in de tuin is uitsluitend toegestaan binnen 4 meter vanaf de rand van het kanaal.
- g. Ter plaatse van de groene oever tussen het Oosterhamrikkanaal en de weg Oosterhamrikkade Zuidzijde zijn gebouwen en bouwwerken geen gebouw zijnde niet toegestaan. Dit met uitzondering van:
 - de bouwwerken die zijn toegestaan op grond van het bepaalde onder f;
 - bouwwerken ten behoeve van het wegverkeer.
- h. Het is verboden een bestaande woning te veranderen in en/of te vergroten tot twee of meer zelfstandige woningen.**

9.4 Vrijstelling van de bouwvoorschriften

9.4.1 Vrijstellingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van:

- a. lid 9.1.1.a.1 en toestaan dat de gebruiksoppervlakte van een woning minimaal 40 m² bedraagt;**
- b. lid 9.2.1.h, voor het splitsen ten behoeve van een meergeneratiewoning;**
- c. lid 9.2.1.h, voor het anderszins splitsen van een woning, mits:**
 - 1. de gebruiksoppervlakte woonfunctie van de bestaande woning groter is dan of gelijk is aan 140 m², en**
 - 2. de gebruiksoppervlakte gemeten volgens NEN 2580 van elke zelfstandige woning die als gevolg van de splitsing ontstaat niet kleiner is dan 50 m².**
- d. het bepaalde in lid 9.2.1 onder d. en / of lid 9.2.2 onder a. en/of b voor een overschrijding van de (structuurbepalende) bouwgrens dan wel differentiatiegrens tot maximaal 3 meter;**
- e. het bepaalde in lid 9.2.1 onder d. en/of 9.2.2 onder a. en/of b. en/of e. voor het toestaan van een overbouwning ten behoeve van de hoogte-accnten die op de kaart zijn aangeduid als hoogte-accent 2, met dien verstande dat onder de overbouwning een hoogte van minimaal 4 meter wordt vrijgehouden van bebouwing;**
- f. het bepaalde in lid 9.2.2 onder c. voor overschrijding van het maximale bebouwingspercentage met ten hoogste het getal 10, met dien verstande dat het bebouwingspercentage op de hoeken 100% mag bedragen;**
- g. het bepaalde in lid 9.2.2 onder d. en/of e. voor vergroting van de maximaal toegestane hoogte met ten hoogste 4 meter;**
- h. het bepaalde in lid 9.2.2 onder e. voor verkleining van de minimaal toegestane hoogte met ten hoogste 4 meter;**
- i. het bepaalde in lid 9.2.2 onder e. voor het vergroten van het maximaal toegestane oppervlak per bouwlaag met ten hoogste het getal 10;**
- j. het bepaalde in lid 9.2.3 onder b. en/of lid 9.2.4 onder a. en/of b. voor overschrijding van het maximale bebouwingspercentage met ten hoogste het getal 10;**
- k. het bepaalde in lid 9.2.3 en toestaan dat op het zijerf aan-, uit- en/of bijgebouwen worden gebouwd, met dien verstande dat:**
 - de maximale hoogte 4 meter bedraagt;

voorontwerp

- het zijerf voor maximaal 50% wordt bebouwd;
- l. het bepaalde in lid 9.2.5 onder c. ten behoeve van het vergroten van de maximaal toegestane hoogte tot 10 meter, met dien verstande dat deze vrijstelling niet mag worden verleend ten behoeve van reclamemasten;
- m. het bepaalde in lid 9.1.1 onder d juncto 9.2.1 onder c voor overschrijding van de maximale hoogte van 1.20 meter met 50 cm. mits plaatse een blinde muur aan de Oosterhamrikkade wordt voorkomen.

9.6 Gebruiksvoorschriften

9.6.2 Strijdig gebruik

Tot een gebruik, strijdig met de bestemming, zoals bedoeld in lid 9.6.1, wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van vrijstaande bijgebouwen voor bewoning;
- b. het gebruik van aangebouwde bijgebouwen voor zelfstandige bewoning;
- c. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting;
- d. het gebruik van bijgebouwen ten behoeve van een aan huis verbonden beroep;
- e. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van standplaatsen;
- f. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van bedrijfsmatige activiteiten, detailhandel, groothandel, opslag en horeca, voor zover dit niet uitdrukkelijk op grond van lid 9.1.1 is toegestaan;
- g. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van een tankstation;
- h. het gebruik van gebouwen voor kamerverhuur, voor zover niet toegestaan op grond van het bepaalde in lid 9.1.1.c;
- i. het gebruik van een woning voor bewoning anders dan door een huishouden;
- j. het gebruik van een bestaande woning als meer dan één zelfstandige woning, behalve als voor splitsing afwijking is verleend met toepassing van lid 9.4.1.b of lid 9.4.1.c.

9.6.3 Vrijstelling gebruik

Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van:

- a. het bepaalde in lid 9.1.1 onder b. juncto lid 9.6.1 voor het toestaan van de hier bedoelde functie in een hogere dan de eerste bouwlaag (c.q. begane-grondverdieping), indien het betreft hetzelfde bedrijf of kantoor of dezelfde instelling als in de eerste bouwlaag, echter uitsluitend voor zover:
 - de gronden zijn aangeduid als 'menggebied',
 - deze activiteiten voorkomen op de 'Lijst van bedrijfstypen Menggebied' en/of 'Lijst van beroepsmatige activiteiten die niet vallen onder de aan huis verbonden beroepen, alsmede bedrijfsmatige activiteiten' (bijlage 3), en
 - de ruimtelijke uitwerking van het gebruik in overeenstemming is met de functie wonen, waarbij gelet wordt op de aard, de omvang en de intensiteit van het gebruik;
- b. het bepaalde in lid 9.1.1 onder b. juncto lid 9.6.1 voor overschrijding van de grens van het op de kaart aangeduide 'menggebied' ten behoeve van de in het menggebied toegestane functies met maximaal 3 meter, echter uitsluitend op de begane grond;
- c. het bepaalde in lid 9.1.1 onder b. juncto lid 9.6.1 voor het toestaan van andere vormen van 'maatschappelijke dienstverlening' dan daar is toegestaan op grond van de 'Lijst van bedrijfstypen Menggebied', met dien verstande dat deze functie uitsluitend is toegestaan: voor zover de gronden op de kaart als 'menggebied' zijn aangeduid, en op de begane grond, en uitsluitend mits verenigbaar met de omringende woonbebouwing, en mits de geluidbelasting op geluidgevoelige gebouwen niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde of een verkregen hogere waarde;
- d. het bepaalde in lid 9.1.1 onder b. juncto lid 9.6.1 en toestaan dat, indien de gronden op de kaart zijn voorzien van de aanduiding 'menggebied', tevens productie- en/of reparatiebedrijven worden gevestigd die niet in de Lijst van bedrijfstypen Menggebied

- (bijlage 1) zijn vermeld, terwijl de activiteit naar aard en invloed op de omgeving gelijk te stellen is met een bedrijf die is genoemd in bijlage 1, mits het geen detailhandel, groothandel, opslag en/ of geluidzoneringsplichtige inrichting betreft;
- e. het bepaalde in lid 9.1.1 onder c. juncto lid 9.6.1 voor het toestaan van maximaal 3 extra horecabedrijven,
 - waarvan 1 vestiging is toegestaan in het bouwblok tussen de verlengde Vinkenstraat c.q. Paradijsvogelstraat en de verlengde Oosterhamrikkade Zuidzijde, echter uitsluitend in categorieën horeca-2 dan wel horeca-3,
 - waarvan 2 vestigingen zijn toegestaan elders in het gebied tussen de Oosterhamrikkade Zuidzijde en de Vinkenstraat, met dien verstande dat uitsluitend horeca in de categorieën horeca-2 dan wel horeca-3 is toegestaan; echter indien van deze 2 vestigingen 1 vestiging wordt gerealiseerd aan het Wielewaalplein is daar tevens horeca - 1: toegestaan, en
 - met dien verstande dat deze vrijstelling uitsluitend wordt verleend voor uitoefening van de horecafunctie op de begane grondverdieping, voor zover de gronden op de kaart als Menggebied zijn aangeduid, en met een maximale oppervlakte van 150 m² bedrijfsvloeroppervlakte per vestiging;
 - f. het bepaalde in lid 9.1.1 juncto lid 9.6.1 voor het gebruik van een woning ten behoeve van een kleinschalige beroeps- en/ of bedrijfsmatige activiteit anders dan een aan huis verbonden beroep tot een maximum van 40 m² en voor zover:
 - voorkomend op de 'Lijst van bedrijfstypen Menggebied' (1), of
 - voorkomend op de 'Lijst beroepsmatige activiteiten die niet vallen onder de aan huis verbonden beroepen, alsmede bedrijfsmatige activiteiten' (bijlage 3), mits de ruimtelijke uitwerking van het gebruik in overeenstemming is met de functie wonen, waarbij gelet wordt op de aard, de omvang en de intensiteit van het gebruik;
 - g. lid 9.6.2.i voor begeleid wonen. Het bepaalde in lid 9.4.2 is hierbij van overeenkomstige toepassing.

51.3 Artikel 10 Wonen (uit te werken)

10.1 Doeleindenomschrijving

De op de kaart voor 'wonen (uit te werken)' aangegeven gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen woningen en/of bijzondere vormen van huisvesting, zoals begeleid wonen en woonzorgcombinaties, maar uitgezonderd niet-bestaande kamerverhuur, met dien verstande dat:
 - 1. de gebruiksoppervlakte van een woning, met uitzondering van meergeneratiewoningen, ten minste 50 m² bedraagt, of, indien de gebruiksoppervlakte van een bestaande woning minder bedraagt, de bestaande gebruiksoppervlakte;
 - 2. de gebruiksoppervlakte van een woning zich in ieder geval voor de helft boven peil bevindt, met uitzondering van woningen waarvan de bestaande gebruiksoppervlakte zich geheel beneden peil bevindt;
 - 3. kamerverhuur niet is toegestaan;
 - 4. een bestaande woning niet mag worden veranderd in en/of vergroot tot twee of meer zelfstandige woningen;
- b. bedrijven, kantoren en instellingen voor zover voorkomend op de bij dit plan behorende 'Lijst van Bedrijfstypen Menggebied' (bijlage 1), met dien verstande dat deze functie uitsluitend is toegestaan op de begane grondverdieping;
- c. bescherming van archeologische waarden;
- d. additionele voorzieningen, waaronder wegen, paden, groen-, nuts- en parkeervoorzieningen zijn begrepen.

Artikel 52 Bestemmingsplan Westpark

52.1 Artikel 8 Wonen

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen woningen, met dien verstande dat:
 1. de gebruiksoppervlakte van een woning, met uitzondering van meergeneratiewoningen, ten minste 50 m² bedraagt, met uitzondering van de woningen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 2' of, indien de gebruiksoppervlakte van een bestaande woning minder bedraagt, de bestaande gebruiksoppervlakte;
 2. de gebruiksoppervlakte van een woning zich in ieder geval voor de helft boven peil bevindt, met uitzondering van woningen waarvan de bestaande gebruiksoppervlakte zich geheel beneden peil bevindt;
- b. woningen met een gebruiksoppervlakte van minimaal 24 m², uitsluitend in geval bestaande onzelfstandige kamerverhuur wordt omgezet naar zelfstandige woningen en het aantal zelfstandige woningen na woningvorming kleiner is dan het aantal onzelfstandige kamers;
- c. bestaande kamerverhuur; bijzondere vormen van huisvesting; zoals begeleid wonen en kamerverhuur;
- d. logies met ontbijt, met dien verstande dat deze functie uitsluitend mag worden uitgeoefend in het hoofdgebouw en ten dienste van deze functie maximaal twee (slaap)kamers voor toeristisch-recreatief nachtverblijf mogen worden gebruikt;
- e. additionele voorzieningen.

8.2 Bouwregels

8.2.1 Algemene bouwregels

- a. Er zijn wat de bebouwing betreft uitsluitend gebouwen en bouwwerken, geen gebouw zijnde, toegestaan ten behoeve van de in lid 8.1 genoemde doeleinden.
- b. Het is verboden een bestaande woning te veranderen in en/of te vergroten tot twee of meer zelfstandige woningen.

8.4 Afwijken van de bouwregels

8.4.1 Afwijkingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

- a. lid 8.1.a.1 en toestaan dat de gebruiksoppervlakte van een woning minimaal 40 m² bedraagt;
- b. lid 8.2.1.b, voor het splitsen ten behoeve van een meergeneratiewoning;
- c. lid 8.2.1.b, voor het anderszins splitsen van een woning, mits:
 1. de gebruiksoppervlakte woonfunctie van de bestaande woning groter is dan of gelijk is aan 140 m², en
 2. de gebruiksoppervlakte gemeten volgens NEN 2580 van elke zelfstandige woning die als gevolg van de splitsing ontstaat niet kleiner is dan 50 m².
- d. lid 8.2.3 onder a.1 en a.2 voor het vergroten van de toegestane bouwhoogte van een aangebouwd bijbehorend bouwwerk, echter uitsluitend ten behoeve van een kap en met dien verstande dat de goothoogte maximaal 4 meter mag bedragen;
- e. lid 8.2.3 onder a.3 voor het vergroten van de toegestane diepte van een aangebouwd bijbehorend bouwwerk, gemeten vanuit (het verlengde van) de achtergevel van de hoofdmassa van de bebouwing tot maximaal 5 meter;

voorontwerp

- f. lid 8.2.3 onder a.3 voor het bouwen van een aangebouwd bijbehorend bouwwerk achter een oorspronkelijk aangebouwd bijbehorend bouwwerk, met dien verstande dat:
1. de maximale diepte achter het oorspronkelijk aangebouwd bijbehorende bouwwerk 4 meter bedraagt;
 2. de maximale breedte gelijk is aan de breedte van het oorspronkelijk aangebouwde bijbehorende bouwwerk;
- g. lid 8.2.3 onder a.4 voor het bouwen van een aangebouwd bijbehorend bouwwerk tot op de erfgrans;
- h. lid 8.2.3 onder a voor het oprichten van een aangebouwd bijbehorend bouwwerk aan de zijgevel van de hoofdmasa van de bebouwing, met dien verstande dat:
1. de maximale goothoogte 4 meter bedraagt;
 2. de maximale bouwhoogte niet hoger is dan 0,3 meter boven de bovenkant van de scheidingsconstructie met de tweede bouwlaag van het hoofdgebouw;
 3. de maximale breedte, gemeten vanuit (het verlengde van) de zijgevel van de hoofdmasa van de bebouwing, 4 meter bedraagt;
 4. in afwijking van het bepaalde onder 2 een kap is toegestaan;
- i. lid 8.2.3 onder b.1 voor het vergroten van de toegestane bouwhoogte van een vrijstaand bijbehorend bouwwerk tot maximaal 4,50 meter, echter uitsluitend ten behoeve van een kap;
- j. lid 8.2.3 onder b.2 voor het bouwen van een vrijstaand bijbehorend bouwwerk tot op de erfgrans;
- k. lid 8.2.3 onder b voor het oprichten van een vrijstaand bijbehorend bouwwerk op het voorerfgebied, met dien verstande dat:
1. het vrijstaand bijbehorend bouwwerk achter (het verlengde van) de voorgevel moet zijn gesitueerd;
 2. de goothoogte maximaal 3 meter bedraagt;
 3. de bouwhoogte maximaal 4,50 meter bedraagt, echter uitsluitend ten behoeve van een kap;
 4. door het hier bedoelde bouwen mag de totale oppervlakte van bijbehorende bouwwerken inclusief bouwwerken, geen gebouw zijnde, op het gehele perceel maximaal 70 m² bedragen waarbij het deel van het voorerfgebied dat is gelegen achter (het verlengde van) de voorgevel voor maximaal 60% mag zijn bebouwd;
 5. voor vrijstaande woningen geldt dat door het hier bedoelde bouwen de totale oppervlakte van bijbehorende bouwwerken inclusief bouwwerken, geen gebouw zijnde, op het gehele perceel maximaal 100 m² mag bedragen waarbij het deel van het voorerfgebied dat is gelegen achter (het verlengde van) de voorgevel voor maximaal 60% mag zijn bebouwd;
- l. lid 8.2.3 onder c voor vergroting van de totale oppervlakte van de bijbehorende bouwwerken inclusief bouwwerken, geen gebouw zijnde, in achtererfgebied tot maximaal 70 m² waarbij achtererfgebied voor maximaal 60% mag worden bebouwd;
- m. lid 8.2.3 onder c voor vergroting van de totale oppervlakte van bijbehorende bouwwerken inclusief bouwwerken, geen gebouw zijnde, in achtererfgebied van vrijstaande woningen tot maximaal 100 m² waarbij achtererfgebied voor maximaal 60% mag worden bebouwd.

8.5 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik in strijd met een bestemmingsplan, zoals bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en artikel 7.2 van de Wet ruimtelijke ordening, wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van vrijstaande bijbehorende bouwwerken voor bewoning;
- b. het gebruik van aangebouwde bijbehorende bouwwerken voor zelfstandige bewoning;
- c. het gebruik van vrijstaande bijbehorende bouwwerken ten behoeve van een aan huis verbonden beroep;
- d. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van bedrijfsmatige

- activiteiten, voor zover dit niet uitdrukkelijk op grond van lid 8.1 is toegestaan;
- e. het gebruik van gebouwen voor kamerverhuur, voor zover niet toegestaan op grond van het bepaalde in lid 8.1.c;
 - f. het gebruik van een woning voor bewoning anders dan door een huishouden;
 - g. het gebruik van een bestaande woning als meer dan één zelfstandige woning, behalve als voor splitsing afwijking is verleend met toepassing van lid 8.4.1.b of lid 8.4.1.c.

8.6 Afwijken van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

- a. lid 8.5 onder d voor het gebruik van vrijstaande bijbehorende bouwwerken ten behoeve van een aan huis verbonden beroep tot een maximum van 70 m². Het gestelde in lid 8.4.2 onder b, c, e en f is hierbij van overeenkomstige toepassing;
- b. lid 8.5 onder e voor het gebruik van hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken ten behoeve van een kleinschalige bedrijfsmatige activiteit tot een maximum van 70 m² en voor zover voorkomend op de bij dit plan behorende Staat van bedrijfsactiviteiten wonen-werken. Het gestelde in lid 8.4.2 onder b, c, e en f is hierbij van overeenkomstige toepassing;
- c. lid 8.5.f voor begeleid wonen. Het bepaalde in lid 8.4.2 is hierbij van overeenkomstige toepassing.

Artikel 53 Bestemmingsplan Woonwagenterrein Hoendiep

De regels van het bestemmingsplan Woonwagenterrein Hoendiep worden als volgt gewijzigd.

53.1 Artikel 7 Wonen-woonwagens

7.1 Bestemmingsomschrijving

De op de kaart voor 'wonen-woonwagens' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen in woonwagens op maximaal 18 standplaatsen zoals gesitueerd in bijlage 1 bij deze regels, met dien verstande dat kamerverhuur niet is toegestaan;
- b. bedrijven in de categorie 1 en 2 van de bij deze regels gevoegde Lijst van bedrijfstypen, met dien verstande dat:
 1. deze uitsluitend toegestaan zijn op de standplaatsen 15, 16, 17 en 18 volgens bijlage 1 bij deze regels;
 2. uitoefening van deze bedrijven slechts is toegestaan, indien op de betreffende standplaats tevens wordt gewoond;
- c. groen en water;
- d. parkeren;
- e. woonstraten;
- f. additionele voorzieningen, waaronder één voorzieningengebouw op perceel G op bijlage 1 bij deze regels.

7.5.2 Strijdig gebruik

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, zoals bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en artikel 7.2 van de Wet ruimtelijke ordening, wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van woonwagens voor andere doeleinden dan wonen;
- b. het gebruik van vrijstaande bijbehorende bouwwerken voor bewoning;
- c. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting;
- d. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van een horecabedrijf;
- e. het gebruik van vrijstaande bijbehorende bouwwerken ten behoeve van een aan huis verbonden beroep;
- f. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van bedrijfsmatige activiteiten, met uitzondering van de onder lid 7.1 onder b.1 genoemde percelen;
- g. het gebruik van gronden en bouwwerken voor kamerverhuur.

Artikel 54 Uitwerkingsplan Plutolaan

De regels van het Uitwerkingsplan Plutolaan worden als volgt gewijzigd.

54.1 Artikel 4 Wonen

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen woningen, met dien verstande dat:
 1. de gebruiksoppervlakte van een woning, met uitzondering van meergeneratiewoningen, ten minste 50 m² bedraagt, of, indien de gebruiksoppervlakte van een bestaande woning minder bedraagt, de bestaande gebruiksoppervlakte;
 2. de gebruiksoppervlakte van een woning zich in ieder geval voor de helft boven peil bevindt, met uitzondering van woningen waarvan de bestaande gebruiksoppervlakte zich geheel beneden peil bevindt;
- b. woningen met een gebruiksoppervlakte van minimaal 24 m², uitsluitend in geval bestaande onzelfstandige kamerverhuur wordt omgezet naar zelfstandige woningen en het aantal zelfstandige woningen na woningvorming kleiner is dan het aantal onzelfstandige kamers;
- c. bijzondere vormen van huisvesting; zoals begeleid wonen en kamerverhuur bestaande kamerverhuur;
- d. logies met ontbijt, met dien verstande dat deze functie uitsluitend mag worden uitgeoefend in het hoofdegebouw en ten dienste van deze functie maximaal twee (slaap)kamers voor toeristisch-recreatief nachtverblijf mogen worden gebruikt;
- e. wegen en paden;
- f. groenvoorzieningen;
- g. parkeervoorzieningen, waarin tevens begrepen een bushalte;
- h. additionele voorzieningen.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Algemene bouwregels

- a. Er zijn wat de bebouwing betreft uitsluitend gebouwen en bouwwerken, geen gebouw zijnde, toegestaan ten behoeve van de in lid 4.1 genoemde doeleinden.
- b. Het is verboden een bestaande woning te veranderen in en/of te vergroten tot twee of meer zelfstandige woningen.

4.4 Afwijken van de bouwregels

4.4.1 Afwijkingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

- a. lid 4.1.a.1 en toestaan dat de gebruiksoppervlakte van een woning minimaal 40 m² bedraagt;
- b. lid 4.2.1.b, voor het splitsen ten behoeve van een meergeneratiewoning;
- c. lid 4.2.1.b, voor het anderszins splitsen van een woning, mits:
 1. de gebruiksoppervlakte woonfunctie van de bestaande woning groter is dan of gelijk is aan 140 m², en
 2. de gebruiksoppervlakte gemeten volgens NEN 2580 van elke zelfstandige woning die als gevolg van de splitsing ontstaat niet kleiner is dan 50 m².

4.4.2 Voorwaarden voor afwijken

voorontwerp

Bij de toepassing van lid 4.4.1 is het bepaalde in lid 4.3 van overeenkomstige toepassing.

4.5 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik in strijd met het bestemmingsplan, zoals bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en artikel 7.2 van de Wet ruimtelijke ordening, wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van vrijstaande bijbehorende bouwwerken voor bewoning;
- b. het gebruik van aangebouwde bijbehorende bouwwerken voor zelfstandige bewoning;
- c. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van standplaatsen;
- d. het gebruik van vrijstaande bijbehorende bouwwerken ten behoeve van een aan huis verbonden beroep;
- e. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van bedrijfsmatige activiteiten;
- f. het gebruik van gebouwen voor kamerverhuur, voor zover niet toegestaan op grond van het bepaalde in lid 4.1.c;
- g. het gebruik van een woning voor bewoning anders dan door een huishouden;
- h. het gebruik van een bestaande woning als meer dan één zelfstandige woning, behalve als voor splitsing afwijking is verleend met toepassing van lid 4.4.1.b of lid 4.4.1.c.

4.6 Afwijken van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van:

- a. het bepaalde in lid 4.5 onder d voor het gebruik van vrijstaande bijbehorende bouwwerken ten behoeve van een aan huis verbonden beroep. Het gestelde in lid 4.3 onder b, c, e en f is hierbij van overeenkomstige toepassing;
- b. het bepaalde in lid 4.5 onder e voor het gebruik van hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken ten behoeve van een kleinschalige bedrijfsmatige activiteit voor zover voorkomend op de bij dit plan behorende Lijst van bedrijfstypen wonen-werken. Het gestelde in lid 4.3 onder b, c, e en f is hierbij van overeenkomstige toepassing.
- c. lid 4.5.g voor begeleid wonen. Het bepaalde in lid 4.3 is hierbij van overeenkomstige toepassing.

Artikel 55 Uitwerkingsplan Reitdiep 2015

De regels van het Uitwerkingsplan Reitdiep 2015 worden als volgt gewijzigd.

55.1 Artikel 8 Wonen

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen; woningen, met dien verstande dat:
 1. de gebruiksoppervlakte van een woning, met uitzondering van een meergeneratiewoning, ten minste 50 m² dient te bedragen, of, indien de gebruiksoppervlakte van een bestaande woning minder bedraagt, de bestaande gebruiksoppervlakte
 2. de gebruiksoppervlakte van een woning zich in ieder geval voor de helft boven peil bevindt, met uitzondering van woningen waarvan de bestaande gebruiksoppervlakte zich geheel beneden peil bevindt;
- b. bijzondere vormen van huisvesting; zoals begeleid wonen en kamerverhuur; woningen met een gebruiksoppervlakte van minimaal 24 m², uitsluitend in geval bestaande onzelfstandige kamerverhuur wordt omgezet naar zelfstandige woningen en het aantal zelfstandige woningen na woningvorming kleiner is dan het aantal onzelfstandige kamers;
- c. bestaande kamerverhuur;
- d. logies met ontbijt, met dien verstande dat deze functie uitsluitend mag worden uitgeoefend in het hoofgebouw en ten dienste van deze functie maximaal twee (slaap)kamers voor toeristisch-recreatief nachtverblijf mogen worden gebruikt;
- e. nutsvoorzieningen;
- f. groenvoorzieningen;
- g. speelvoorzieningen;
- h. wegen, paden en parkeervoorzieningen;
- i. additionele voorzieningen.

8.2 Bouwregels

8.2.1 Algemene bouwregels

- a. Er zijn wat de bebouwing betreft uitsluitend gebouwen en bouwwerken, geen gebouw zijnde, toegestaan ten behoeve van de in lid 8.1 genoemde doeleinden.
- b. Het is verboden een bestaande woning te veranderen in en/of te vergroten tot twee of meer zelfstandige woningen.

8.4 Afwijken van de bouwregels

8.4.1 Afwijkingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

- a. lid 8.1.a.1 en toestaan dat de gebruiksoppervlakte van een woning minimaal 40 m² bedraagt;
- b. lid 8.2.1.b voor het splitsen ten behoeve van een meergeneratiewoning;
- c. lid 8.2.1.b voor het anderszins splitsen van woningen, mits:
 1. de gebruiksoppervlakte woonfunctie van de bestaande woning groter is dan of gelijk is aan 140 m², en
 2. de gebruiksoppervlakte volgens NEN 2580 van elke zelfstandige woning die als gevolg van de splitsing ontstaat niet kleiner is dan 50 m²
- d. sublid 8.2.2 onder c voor het bouwen van de voorgevel tot maximaal 4 meter achter de op de verbeelding aangegeven gevellijn, echter uitsluitend mits in het betreffende

voorontwerp

- bouwvlak het regelmatig beloop van de voorgevellijn gehandhaafd blijft;
- e. sublid 8.2.2 onder d voor het verkleinen van de afstand tot in de voorste perceelsgrens, echter uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding-1';
 - f. lid 8.2.2 onder e voor het verkleinen van de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens van minimaal 1 meter naar minimaal 0,60 cm;
 - g. sublid 8.2.2 onder f voor het verkleinen van de afstand tot de achterste perceelsgrens van minimaal 2,5 meter naar minimaal 1,5 meter;
 - h. sublid 8.2.2 onder i voor vergroting van het bebouwingspercentage met maximaal het getal 20;
 - i. sublid 8.2.3 onder 1a en b voor het vergroten van de afstand van maximaal 4 meter van het oorspronkelijk hoofdgebouw naar maximaal 5 meter;
 - j. sublid 8.2.3 onder 1 en 2 voor vergroting van de bouwhoogte met maximaal 50 cm;
 - k. sublid 8.2.3 onder 1 en 2 voor het bouwen van een bijbehorend bouwwerk in voorerfgebied, met dien verstande dat mag worden gebouwd tot in de voorste perceelsgrens, echter uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding-1', ten behoeve van aangebouwde bijbehorende bouwwerken met een maximale bouwhoogte van 7 meter;
 - l. sublid 8.2.3 onder 1 voor het oprichten van een bijbehorend bouwwerk op het voorerfgebied, met dien verstande dat:
 1. het bijbehorend bouwwerk 1 meter achter (het verlengde van) de voorgevel en op een afstand van meer dan 1 meter vanaf openbaar toegankelijk gebied, moet zijn gesitueerd;
 2. indien vrijstaand:
 - * functioneel ondergeschikt aan het hoofdgebouw, en
 - * indien hoger dan 3 m: voorzien van een schuin dak, de dakvoet niet hoger dan 3 m, de daknok gevormd door twee of meer schuine dakvlakken, met een hellingshoek van niet meer dan 55°, en waarbij de hoogte van de daknok niet meer is dan 5 m en verder wordt begrensd door de volgende formule: maximale daknokhoogte [m] = (afstand daknok tot de perceelsgrens [m] x 0,47) + 3;
 3. indien aangebouwd:
 - * de maximale goothoogte niet hoger is dan 0,3 meter boven de bovenkant van de scheidings- constructie met de tweede bouwlaag van het hoofdgebouw;
 - * tevens een kap is toegestaan, met dien verstande dat de maximale hoogte van de daknok 5 meter bedraagt;
 4. door het hier bedoelde bouwen mag de totale oppervlakte van bijbehorende bouwwerken inclusief bouwwerken, geen gebouw zijnde, op het gehele perceel maximaal 70 m² bedragen waarbij het deel van het voorerfgebied dat is gelegen achter (het verlengde van) de voorgevel voor maximaal 60% mag zijn bebouwd;
 5. voor vrijstaande woningen geldt dat door het hier bedoelde bouwen de totale oppervlakte van bijbehorende bouwwerken inclusief bouwwerken, geen gebouw zijnde, op het gehele perceel maximaal 100 m² mag bedragen waarbij het deel van het voorerfgebied dat is gelegen achter (het verlengde van) de voorgevel voor maximaal 60% mag zijn bebouwd;
 - m. sublid 8.2.3 onder 1c en onder 2b voor het bouwen tot op de erfgrans;
 - n. sublid 8.2.3 onder 1e en onder 2e voor het toestaan van een dakterras, balkon of andere niet op de grond gelegen buitenruimte, echter uitsluitend voor aangebouwde bijbehorende bouwwerken;
 - o. sublid 8.2.3 onder 1f en 8.2.4 onder a voor vergroting van de totale oppervlakte van de bijbehorende bouwwerken inclusief bouwwerken, geen gebouw zijnde, in bebouwingsgebied tot maximaal 70 m² waarbij bebouwingsgebied voor maximaal 60% mag worden bebouwd;
 - p. sublid 8.2.3 onder 1f en 8.2.4 onder a voor vergroting van de totale oppervlakte van bijbehorende bouwwerken inclusief bouwwerken, geen gebouw zijnde, in bebouwingsgebied van vrijstaande woningen tot maximaal 100 m² waarbij bebouwingsgebied voor maximaal 60% mag worden bebouwd;
 - q. sublid 8.2.3 onder 2f voor vergroting van de oppervlakte tot maximaal 40 m².

voorontwerp

8.5 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik in strijd met dit uitwerkingsplan, zoals bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en artikel 7.2 van de Wet ruimtelijke ordening, wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van vrijstaande bijbehorende bouwwerken voor bewoning;
- b. het gebruik van aangebouwde bijbehorende bouwwerken voor zelfstandige bewoning;
- c. het gebruik van vrijstaande bijbehorende bouwwerken ten behoeve van een aan huis verbonden beroep;
- d. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van bedrijfsmatige activiteiten, voor zover dit niet uitdrukkelijk op grond van lid 8.1 is toegestaan;
- e. het gebruik van gebouwen voor kamerverhuur, voor zover niet toegestaan op grond van het bepaalde in lid 8.1.c;
- f. het gebruik van een woning voor bewoning anders dan door een huishouden;
- g. het gebruik van een bestaande woning als meer dan één zelfstandige woning, behalve als voor splitsing afwijking is verleend met toepassing van lid 8.4.1.b of 8.4.1.c.

8.6 Afwijken van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

- a. lid 8.5 onder c voor het gebruik van vrijstaande bijbehorende bouwwerken ten behoeve van een aan huis verbonden beroep tot een maximum van 70 m². Het gestelde in lid 8.4.2 onder b, c, e en f is hierbij van overeenkomstige toepassing;
- b. lid 8.5 onder d voor het gebruik van hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken ten behoeve van een kleinschalige **bedrijfsmatige activiteit** tot een maximum van 70 m² en voor zover voorkomend op de bij dit plan behorende Lijst van bedrijfstypen wonen-werken. Het gestelde in lid 8.4.2 onder b, c, e en f is hierbij van overeenkomstige toepassing.
- c. het bepaalde in lid 8.5 onder f voor begeleid wonen. Het gestelde in lid 8.4.2 is hierbij van overeenkomstige toepassing.

Hoofdstuk 3 Overgangs- en slotregels

Artikel 56 Overgangsrecht

56.1 Overgangsrecht bouwwerken

1. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een 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.
2. 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%.
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.

56.2 Overgangsrecht gebruik

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

Artikel 57 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan Herziening Bestemmingsregels Wonen 2.

