

## Artikel 19 Wonen

### 19.1 Bestemmingsomschrijving

#### 19.1.1 Algemeen

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen met de daarbij behorende tuinen en erven;
- b. uitsluitend gebouwen ten behoeve van de woonfunctie in de vorm van garageboxen, ter plaatse van de aanduiding 'garagebox';
- c. het uitoefenen van detailhandel op de begane grond, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel';
- d. het uitoefenen van een dienstverlenend bedrijf op de begane grond, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'dienstverlening';
- e. een specifieke vorm van wonen in de vorm van kamerverhuur, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'kamerverhuur';
- f. het vestigen van een kantoor op de begane grond, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'kantoor', met dien verstande dat kantoorvestiging op de verdieping, zoals aanwezig ten tijde van de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan, mag worden voortgezet;
- g. het uitoefenen van een groothandelsbedrijf op de begane grond, uitsluitend in de vorm en omvang zoals aanwezig ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'groothandel';
- h. het uitoefenen van horeca van categorie 1 op de begane grond naast de woonfunctie, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'horeca van categorie 1';
- i. het uitoefenen van horeca van categorie 2 op de begane grond naast de woonfunctie, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'horeca van categorie 2';
- j. het uitoefenen van maatschappelijke doeleinden op de begane grond, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'maatschappelijk';
- k. uitsluitend voorzieningen ten behoeve van verkeer op de begane grond, ter plaatse van de aanduiding 'onderdoorgang';
- l. een ondergrondse parkeergarage, ondergrondse bergingen, een ondergrondse fietsenstalling en ondergrondse waterbergingen ter plaatse van de aanduiding 'parkeergarage';
- m. een seksinrichting in de vorm en omvang als aanwezig ten tijde van de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'seksinrichting'.
- n. uitsluitend bouwwerken ten behoeve van de woonfunctie in de vorm van carports ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding – carport';
- o. de instandhouding en/of herstel van het op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezige Rijks- of gemeentelijk monument mede gelet op de cultuurhistorische, stedenbouwkundige en/of landschappelijke waarde, ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek';
- p. het behoud en/of herstel van aanwezige landschappelijke en/of stedenbouwkundige

- waarden, ter plaatse van de aanduiding 'waardevolle boom';
- q. een groenvoorziening ter plaatse van de aanduiding 'groen';
- r. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - waardevolle tuin' zijn de gronden tevens bestemd voor het behoud en/of herstel van aanwezige landschappelijke en/of stedenbouwkundige waarden;
- s. ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding – 2' zijn tevens woonstraten, paden, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen, waterlopen en waterpartijen alsmede speelvoorzieningen toegestaan;
- t. een galerie / ruimte voor het houden van workshops ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van detailhandel - galerie en workshops';
- u. opvang, berging en/of afvoer van water alsmede het onderhoud van structurele waterlopen ter plaatse van de aanduiding 'waterberging';
- v. handel in de vorm van digitale verkoop via internet ter plaatse van de aanduiding 'internetwinkel';

een en ander met de daarbij behorende voorzieningen.

#### 19.1.2 Dubbelbestemmingen en aanduidingen

Voor zover de gronden tevens zijn gelegen binnen de overige aangewezen dubbelbestemmingen, bestemmingen en aanduidingen, zijn mede de desbetreffende regels van toepassing, met inachtneming van de voorrangsregels uit artikel 36.5.

### 19.2 Bouwregels

#### 19.2.1 Algemeen

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

#### 19.2.2 Regels met betrekking tot het bouwvlak

- a. Het hoofdgebouw moet en bijgebouwen mogen in het bouwvlak worden gebouwd.
- b. per bouwperceel zijn niet meer woningen toegestaan dan:
  1. er bestaan op het tijdstip van de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan, tenzij ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' een afwijkend aantal is aangegeven;
  2. er kunnen worden gebouwd krachtens een vóór het tijdstip van de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan aangevraagde omgevingsvergunning;
  3. er kunnen worden gebouwd krachtens de afwijking in artikel 19.4.3;
- c. het bouwvlak mag in zijn geheel worden bebouwd;

- d. het hoofdgebouw dient georiënteerd te blijven op hetzelfde voorerf, zoals dat bestaat op het tijdstip van de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan;
- e. de voorgevel dient uitsluitend in dan wel evenwijdig, tot maximaal 3,00 m achter de naar de weg gekeerde bouwgrens, te worden opgericht; uitgezonderd ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding - 2', waar deze regel niet van toepassing is; ondergeschikte bouwdelen, zoals erkers, luifels en balkons met een oppervlakte van maximaal 5 m<sup>2</sup> mogen de naar de weg gekeerde bouwgrens overschrijden met niet meer dan 1,20 m, mits daarmee de bestemmingsgrens of de perceelsgrens die het dichtst aan de zijde van de weg gelegen is, niet wordt overschreden;
- f. ten aanzien van de maatvoering van hoofdgebouwen gelden de volgende regels: 1. De goot- en bouwhoogte van hoofdgebouwen mag respectievelijk maximaal 6,00 m en 9,00 m bedragen, tenzij:  ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' een afwijkende goot- en bouwhoogte is aangegeven of  maximaal de bestaande goot- en bouwhoogte op het tijdstip van ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan indien deze hoger is,  uitgezonderd ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding - 1' waar de goothoogte van hoofdgebouwen maximaal 3,70 m mag bedragen aan de zijde van de voorgevel en maximaal 5,80 m aan de zijde van de achtergevel alsmede de bouwhoogte van hoofdgebouwen die maximaal 8,30 m mag bedragen;
- g. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen uitgesloten - geluidgevoelige functies' mogen geen geluidgevoelige bouwwerken worden opgericht.
- h. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - geluidluwe gevel' dienen alle woningen met vastgestelde hogere waarden te zijn voorzien van minimaal één geluidluwe gevel;
- i. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - beeldkwaliteitsplan 2' dient voldaan te worden aan het beeldkwaliteitsplan zoals opgenomen in bijlage 7 van de regels.
- j. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - gevelmaatregelen' dient de volgens NEN 5077 bepaalde karakteristieke geluidwering van een uitwendige scheidingsconstructie van een verblijfsgebied niet kleiner te zijn dan het verschil tussen de in het hogere waarden besluit opgenomen hoogst toelaatbare geluidbelasting en 33 dB.

### 19.2.3 Regels met betrekking tot de aanduiding 'bijgebouwen'

- a. Bijgebouwen mogen worden gebouwd ten dienste van de bestemming, zoals bergingen, garages, dierenverblijven, woon-, werk-, en hobbyruimten, hobbykasten en serres;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' mogen uitsluitend bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd;
- c. de gezamenlijke oppervlakte van bijgebouwen en overkappingen bij woningen mag maximaal 150 m<sup>2</sup> per woning bedragen: 1. mits ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' het vlak per bouwperceel door dat bouwen voor niet meer dan 50% wordt bebouwd, waarbij bijgebouwen en overkappingen, gelegen binnen het bouwvlak, niet meegerekend worden bij de maximaal toegestane gezamenlijke oppervlakte van bijgebouwen bij woningen; 2. uitgezonderd patiowoningen waarbij de onder 1. genoemde 50% vanuit de oorspronkelijke vergunning wordt overschreden, hier mag aanvullend maximaal 30% van de

patio worden bebouwd;

3. uitgezonderd ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwd oppervlak (m<sup>2</sup>)' waar maximaal het op de verbeelding aangeduide aantal m<sup>2</sup> bijgebouwen is toegestaan;

d. ten aanzien van de maatvoering van bijgebouwen gelden de volgende regels: 1. de goothoogte van bijgebouwen mag maximaal 3,20 m bedragen of maximaal de bestaande goothoogte op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan indien deze hoger is;

2. de bouwhoogte van bijgebouwen mag maximaal 6,00 m bedragen of maximaal de bestaande bouwhoogte op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan indien deze hoger is;

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

f. ter plaatse van de aanduiding 'garagebox' mogen uitsluitend garageboxen worden gebouwd met niet meer dan 8 boxen aaneen; de bouwhoogte mag ten hoogste 3,00 m bedragen en de dakhelling moet 0 graden bedragen (plat dak).

#### 19.2.4 Overige regels met betrekking tot bebouwing

a. Bouwwerken geen gebouwen zijnde, dienen qua aard en afmetingen bij de bestemming te passen;

b. de bouwhoogte van bouwwerken geen gebouwen zijnde, mag maximaal 4,00 m bedragen, met uitzondering van erfafscheidingen waarvan de bouwhoogte maximaal 2,00 m mag bedragen;

c. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouw zijnde, waaronder tevens begrepen erfafscheidingen, buiten het bouwvlak en niet ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' mag maximaal 1,00 m bedragen, uitgezonderd sierhekwerken waarvan de bouwhoogte maximaal 2,00 m mag bedragen en waarbij geen beperkingen ten aanzien van de situering gelden;

d. overkappingen zonder wanden of met maximaal 1 dichte wand mogen niet hoger zijn dan 3,00 m gemeten vanaf het aansluitend terrein en mogen uitsluitend worden geplaatst op maximaal één zijerf en tot maximaal 1,50 m vóór de naar de weg gekeerde bouwgrens met dien verstande dat het gedeelte vóór de naar de weg gekeerde bouwgrens volledig open dient te zijn. Overkappingen geplaatst op minder dan 0,50 m van een wand van een hoofd- of bijgebouw worden geacht te zijn omsloten door de desbetreffende wand van het hoofd- of bijgebouw;

e. op zijerven die grenzen aan de weg of het openbaar groen of openbaar water mogen

draadafscheidings tot een maximale bouwhoogte van 2,00 m op de perceelsgrens worden gebouwd mits de voor de verkeersveiligheid benodigde uitzichthoek van 45° ten opzichte van de voorgevel van het hoofdgebouw gewaarborgd blijft.

#### 19.2.5 Antenne-opstelpunten

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

### 19.3 Nadere eisen

#### 19.3.1 Onderwerpen

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

- a. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden dan wel voor zover dit noodzakelijk is ten behoeve van het na te streven stedenbouwkundige beeld;
- b. (ver)nieuwbouwplannen in de directe omgeving van bouwwerken, die zijn aangeduid als 'karakteristiek' met dien verstande, dat kan worden geëist, dat hoogtematen, dieptemaat, breedtemaat, gevelindeling en kapvorm van de (ver)nieuwbouwplannen afgestemd zijn op het historische karakter van deze monumentale bebouwing.

#### 19.3.2 Toepassingscriteria

De onder 19.3.1 onder a. genoemde nadere eisen mogen uitsluitend worden gesteld ten behoeve van:

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

### 19.4 Afwijken van de bouwregels

#### 19.4.1 Afwijken voor het bouwen niet ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen'

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 19.2.3 sub b, voor het bouwen niet ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' in hoeksituaties, teneinde het bouwen op een kortere afstand ten opzichte van de naar de weg gekeerde bouwgrens toe te staan tot maximaal 1,00 m achter de naar de weg gekeerde bouwgrens of de in het verlengde daarvan getrokken denkbeeldige lijn, mits de voor de verkeersveiligheid benodigde uitzichthoek van 45° gewaarborgd blijft en de stedenbouwkundige waarden hierdoor niet onevenredig worden aangetast.

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

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 19.2.3 sub e. en 19.2.4 sub d., voor het bouwen van overkappingen verder vóór de naar de weg gekeerde bouwgrens, onder de voorwaarde dat de stedenbouwkundige waarden hierdoor niet onevenredig worden aangetast en mits het gedeelte van de overkapping voor de naar de weg gekeerde bouwgrens aan alle kanten open is en de voor de verkeersveiligheid benodigde uitzichthoek van 45° gewaarborgd blijft.

#### 19.4.3 Afwijken om het aantal toegestane woningen te vermeerderen

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingszone – afwijkingsgebied 1' afwijken van het bepaalde overeenkomstig 19.2.2 sub b. voor de bouw van een woningen, met dien verstande dat:

- a. de nieuw op te richten woning voldoen aan het bepaalde in artikel 19.2;
- b. binnen 1 jaar na de inwerkingtreding van dit bestemmingsplan een ontvankelijke aanvraag om Omgevingsvergunning voor de bouw van de woning moet zijn ingediend;
- c. per bouwperceel niet meer woningen worden opgericht dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' is aangegeven;
- d. in geval de aanduiding 'wro - afwijkingsgebied' grenst aan het bouwvlak van de bestaande woning, dan dient het hoofdgebouw van de nieuw op te richten woning te grenzen aan het hoofdgebouw van de bestaande woning of op een afstand van minimaal 6,00 m van het hoofdgebouw van de bestaande woning te worden opgericht, indien het een vrijstaande woning betreft;
- e. geen milieuhygiënische belemmeringen (meer) aanwezig zijn;
- f. de nieuw op te richten woning(en) voldoen aan de bij of krachtens de Wet geluidhinder gestelde eisen;
- g. uit onderzoek blijkt dat de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem en het grondwater geen beletsel of beperkingen vormen voor de realisering van woningbouw;
- h. uit onderzoek naar de ter plaatse eventueel voorkomende archeologische waarden blijkt, dat deze geen beletsel of beperkingen vormen voor de realisering van woningbouw, tenzij met deze beperkingen bij de bouw rekening wordt gehouden;
- i. uit onderzoek blijkt dat de luchtkwaliteit geen beletsel of beperking vormt voor de realisering van woningbouw;
- j. uit onderzoek blijkt dat externe veiligheid geen beletsel of beperking vormt voor de

realisering van woningbouw en dat binnen het invloedsgebied van een risicobron zoals bedoeld in het besluit externe veiligheid buisleidingen, de nota 'risico-normering gevaarlijke stoffen' van het ministerie van VROM of in het besluit transportroutes externe veiligheid een verantwoording van het groepsrisico wordt gegeven die door het bevoegd gezag aanvaardbaar wordt geacht.

k. voorafgaand aan de bouw van de woning(en) onderzoek wordt gedaan op grond van de Flora- en faunawet, waarbij de onderzoeksresultaten geen belemmering mogen vormen voor de realisering van woningbouw;

l. voldaan wordt aan de gemeentelijke eisen ten aanzien van de opvang en berging van hemelwater, zoals die gelden ten tijde van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan;

m. voldaan wordt aan de geldende (regionale) woonvisie;

n. met aanvrager een planschadeverhaalsovereenkomst als bedoeld in artikel 6.4a Wet ruimtelijke ordening is afgesloten.

## 19.5 Specifieke gebruiksregels

### 19.5.1 Gebruik van gronden en opstallen

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

a. zelfstandige bewoning en/of afhankelijke woonruimte, indien het een vrijstaand bijgebouw betreft;

b. het gebruik van aangebouwde bijgebouwen als afhankelijke woonruimte;

c. opslagdoeleinden, anders dan overeenkomstig het normale gebruik bij de bestemming en dat gebruik als opslag-, stort-, lozings- of bergplaats van bruikbare en/of onbruikbare of althans aan hun oorspronkelijke gebruik onttrokken voorwerpen, stoffen of producten als verboden gebruik wordt aangemerkt;

d. de uitoefening van enige vorm van handel en/of bedrijf, met uitzondering van de in de bestemmingsomschrijving omschreven vormen van bedrijfsmatig gebruik en met uitzondering van het gebruik van hoofd- en bijgebouwen voor een aan huis gebonden beroep tot een oppervlakte van maximaal 50 m<sup>2</sup>;

e. prostitutiedoeleinden;

f. digitale verkoop;

g. geluidgevoelige functies ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen uitgesloten - geluidgevoelige functies';

h. kamerverhuur, uitgezonderd ter plaatse van de aanduiding 'kamerverhuur';

i. bed & breakfast;

j. een dakterras, uitgezonderd ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding - dakterras'.

### 19.5.2 Horeca

Voor de percelen waar horeca van categorie 1 en 2 is toegestaan geldt dat uitsluitend de

horecavorm, welke ter plaatse aanwezig is op het tijdstip van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan is toegestaan. In ieder geval zijn een discotheek, amusementshal, speelautomatenhal, bingozaal en gebruik voor prostitutiedoeleinden niet toegestaan.

#### 19.5.3 Parkeren

- a. Onder gebruiken of laten gebruiken in strijd met het bestemmingsplan wordt in ieder geval verstaan het parkeren van motorvoertuigen op de gronden gelegen buiten het bouwvlak en niet ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen', uitgezonderd ter plaatse van de gronden gelegen voor de garage, berging of een daarmee vergelijkbaar (bij)gebouw, of gelegen op 2,00 m aansluitend aan deze gronden voor de voorgevel van het hoofdgebouw. Dit is niet van toepassing op appartementencomplexen.
- b. Elke woning/elk wooncomplex dient voldoende op eigen terrein te voorzien in de behoefte aan parkeergelegenheid voor auto's.

#### 19.6 Afwijken van de gebruiksregels

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

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 19.5.1 sub f., voor handel in de vorm van digitale verkoop per internet, mits:

- a. de producten door de klant niet ter plaatse besteld worden;
- b. de bestelde producten door de ondernemer zelf of via de post c.q. een pakketdienst bij de klant thuis bezorgd worden;
- c. er geen verkoop aan huis plaatsvindt;
- d. maximaal 30 m<sup>2</sup> van het vloeroppervlak van de woning gebruikt wordt voor de digitale verkoop per internet, in de vorm van administratie en opslag goederen.

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

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 19.5.1 sub d., voor een grotere oppervlakte dan 50 m<sup>2</sup>, of als bedrijfsruimte voor een aan huis gebonden beroep of een ambachtelijk bedrijf in een deel van een woning of de daarbij behorende bijgebouwen, mits:

- a. de daar gepleegde activiteiten ondergeschikt zijn aan de woonfunctie;
- b. het gebruik naar de aard met de woonfunctie in overeenstemming is;
- c. de woonfunctie op het betrokken perceel niet in betekenende mate wordt aangetast;
- d. maximaal 30% van de vloeroppervlakte van de woning en de daarbij behorende bijgebouwen als zodanig wordt gebruikt;
- e. geen gebruik plaatsvindt, dat meldings- of vergunningsplichtig is in het kader van de Wet milieubeheer, tenzij ten aanzien van meldingsplichtige activiteiten door de aanvrager



middels onderzoek kan worden aangetoond dat het woon- en leefklimaat door desbetreffende activiteit niet onevenredig worden aangetast;

- f. geen detailhandel plaatsvindt, uitgezonderd een beperkte verkoop in het klein in verband met het beroep of bedrijf;
- g. het niet zodanig verkeersaantrekkende activiteiten betreft, dat ten gevolge daarvan extra verkeersmaatregelen, waaronder extra parkeervoorzieningen, noodzakelijk zijn en die niet binnen het perceelsgedeelte, dat binnen het bestemmingsvlak gelegen is, gerealiseerd kunnen worden.

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

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 19.5.1 sub b., teneinde toe te staan dat een aangebouwd bijgebouw gebruikt wordt als afhankelijke woonruimte, mits:

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

#### 19.6.4 Afwijken ten behoeve van detailhandel

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 19.5.1 sub d., voor detailhandel ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingszone - afwijkingsgebied 2', mits:

- a. de omgevingsvergunning uiterlijk binnen 3 jaar na de inwerkingtreding van dit bestemmingsplan wordt aangevraagd.

#### 19.6.5 Afwijken ten behoeve van verplaatsing detailhandel

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 19.5.1 sub d., voor de verplaatsing van detailhandel ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingszone - afwijkingsgebied 3', mits:

- a. de omgevingsvergunning uiterlijk binnen 10 jaar na de inwerkingtreding van dit bestemmingsplan wordt aangevraagd;
- b. de bestaande aangrenzende detailhandel fysiek wordt beëindigd en planologisch komt te vervallen.

#### 19.6.6 Afwijken ten behoeve van horeca

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 19.5.1

sub d., voor horeca van categorie 1 ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingszone - afwijkingsgebied 4', mits:

a. de omgevingsvergunning uiterlijk binnen 3 jaar na de inwerkingtreding van dit bestemmingsplan wordt aangevraagd.

#### 19.6.7 Afwijken ten behoeve van kamerverhuur

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 19.5.1 sub h., voor het gebruik van de woning ten behoeve van kamerverhuur, mits:

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

#### 19.6.8 Afwijken ten behoeve van bed & breakfast

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 19.5.1 sub i., voor bed & breakfast, mits:

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

#### 19.6.9 Afwijken ten behoeve van het toestaan van een dakterras

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 19.5.1 sub j., voor het toestaan van een dakterras op een plat dak mits:

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

#### 19.6.10 Afwijken ten behoeve van parkeren

Het bevoegd gezag kan bij een tekort aan parkeerplaatsen op eigen terrein met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 19.5.3 sub b., indien in de directe

omgeving voldoende openbare parkeerplaatsen aanwezig zijn.

#### 19.6.11 Afwijken ten behoeve van uitbreiding van detailhandel

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 19.5.1 sub d, voor detailhandel ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingszone – afwijkingsgebied 5, mits:

a. het uitbreiding betreft van het bestaande bedrijf aan de Roermondseweg 31.

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

##### 19.7.1 Verbodsbepaling

Het is verboden op de voor 'Wonen' aangewezen gronden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegd gezag de navolgende werken en werkzaamheden uit te voeren:

- a. ter plaatse van de aanduiding 'waardevolle boom': het vellen of rooien van karakteristieke beplanting;
- a. ter plaatse van de aanduiding 'groen': het verwijderen van beplanting en/of het aanbrengen van verhardingen, mede ten dienste van verkeersvoorzieningen;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - waardevolle tuin': het vellen of rooien van bomen, dan wel het aanbrengen van verhardingen.

##### 19.7.2 Uitzonderingen

Het onder 19.7.1 vervatte verbod geldt niet voor de werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden:

- a. waarvoor ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan een (omgevings)vergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden is verleend;
- b. die het normale onderhoud en beheer betreffen.

##### 19.7.3 Toelaatbaarheid

Werken als bedoeld in 19.7.1 zijn slechts toelaatbaar indien door deze werken en werkzaamheden, dan wel door daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen de stedenbouwkundige en/of landschappelijke waarden van de desbetreffende gronden, niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast, dan wel de mogelijkheden voor het herstel van die waarden niet onevenredig worden of kunnen worden verkleind.

Hierbij gelden de volgende toetsingscriteria:

Omgevingsvergunningplichtige werken/werkzaamheden Criteria voor verlening van de omgevingsvergunning

19.7.1 sub a.

het rooien of kappen van bomen ter plaatse van de aanduiding 'waardevolle boom' - het verwijderen moet noodzakelijk zijn voor onderhoud of bereikbaarheid ten behoeve van de doeleinden zoals omschreven in artikel 19.1.1

- het verwijderen betekent geen onevenredige aantasting van de aanwezige landschappelijke en beeldkwalitatieve waarden. In verband daarmee kunnen compenserende maatregelen worden vereist.

19.7.1 sub b.

het verwijderen van beplanting en/of het aanbrengen van verhardingen, mede ten dienste van verkeersvoorzieningen ter plaatse van de aanduiding 'groen' -het verwijderen van beplanting dan wel het aanbrengen van verhardingen moet noodzakelijk zijn voor onderhoud of bereikbaarheid ten behoeve van de doeleinden zoals omschreven in artikel 19.1.1

- het verwijderen van beplanting dan wel het aanbrengen van verhardingen betekent geen onevenredige aantasting van de aanwezige landschappelijke en beeldkwalitatieve waarden. In verband daarmee kunnen compenserende maatregelen worden vereist.

19.7.1 sub c.

het vellen of rooien van bomen, dan wel het aanbrengen van verhardingen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - waardevolle tuin' - het verwijderen van bomen dan wel het aanbrengen van verhardingen moet noodzakelijk zijn voor onderhoud of bereikbaarheid ten behoeve van de doeleinden zoals omschreven in artikel 19.1.1

- het verwijderen van bomen dan wel het aanbrengen van verhardingen betekent geen onevenredige aantasting van de aanwezige landschappelijke, cultuurhistorische en beeldkwalitatieve waarden. In verband daarmee kunnen compenserende maatregelen worden vereist.

19.8 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk

Niet van toepassing.

19.9 Wijzigingsbevoegdheid

Niet van toepassing.