



REGELS

REGELS

behorende bij het bestemmingsplan 'Kloosterzande Oost' in de gemeente Hulst.

INHOUD

HOOFDSTUK I	INLEIDENDE REGELS	1
Artikel 1	Begrippen	1
Artikel 2	Wijze van meten	9
HOOFDSTUK 2	BESTEMMINGSREGELS	11
Artikel 3	Agrarisch	11
Artikel 4	Centrum	14
Artikel 5	Groen	19
Artikel 6	Horeca	21
Artikel 7	Verkeer	24
Artikel 8	Water	26
Artikel 9	Wonen - 1	27
Artikel 10	Wonen - 2	32
Artikel 11	Wonen - 3	38
Artikel 12	Waarde – Archeologie (dubbelbestemming)	42
HOOFDSTUK 3	ALGEMENE REGELS	47
Artikel 13	Anti-dubbeltelregel	47
Artikel 14	Algemene gebruiksregels	48
Artikel 15	Algemene ontheffingsregels	49
Artikel 16	Algemene wijzigingsregels	50
Artikel 17	Algemene aanduidingsregels	51
Artikel 18	Algemene procedureregels	52
Artikel 19	Overige regels	53
HOOFDSTUK 4	OVERGANGS-EN SLOTREGELS	55
Artikel 20	Overgangsrecht	55
Artikel 21	Slotregel	57

BIJLAGEN:

Staat van Horeca-activiteiten;
Staat van Bedrijfsactiviteiten;
Lijst van gevaarlijke stoffen.

HOOFDSTUK I

INLEIDENDE REGELS

Artikel 1

Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1. **plan**: het bestemmingsplan 'Kloosterzande Oost' van de gemeente Hulst;
2. **bestemmingsplan**: de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0677.HU4014.0001 met de bijbehorende regels en bijlagen;
3. **aan- of uitbouw**: een uit de gevel springend, in architectonisch opzicht ondergeschikt deel van een hoofdgebouw dat door haar indeling en inrichting is bestemd hoofdzakelijk te worden gebruikt ten behoeve van het hoofdgebouw;
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;
5. **aanduidingsgrens**: een grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;
6. **aanduidingsvlak**: een op de kaart aangegeven vlak waarmee de gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden;
7. **aaneengebouwd**: blokken van meer dan twee aaneengebouwde hoofdgebouwen;
8. **aan huis gebonden beroep**: het beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerptechnisch of een daarmee naar aard gelijk te stellen gebied, door hun beperkte omvang in een gedeelte van een woning en de daarbij behorende bebouwing worden uitgeoefend;
9. **achtererf**: gedeelte van het erf tussen de achtergevellijn en de aan de achterzijde van het gebouw gelegen erfgrans;
10. **achtergevel van een hoofdgebouw**: het meest achterwaarts gelegen deel van een hoofdgebouw;
11. **achtergevellijn**: denkbeeldige lijn die strak loopt langs de achtergevel van een hoofdgebouw tot aan de perceelsgrenzen;

12. **afgewerkte bouwterrein:** de gemiddelde hoogte van de gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde omringende grond; bij hellende terreinen: het hoogste punt van de gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde omringende grond;
13. **afhaalrestaurant:** een horecabedrijf dat zich richt op het verstrekken van maaltijden voor directe consumptie ter plaatse met al dan niet het daarnaast afzonderlijk verstrekken van dranken of kleine etenswaren voor directe consumptie ter plaatse. Tevens bestaat hierbij de mogelijkheid dat consumpties ter plaatse afgehaald worden en niet ter plaatse geconsumeerd worden;
14. **agrarisch bedrijf:** een bedrijf gericht op het voortbrengen van agrarische producten door middel van het telen of veredelen van gewassen, waaronder begrepen houtteelt en fruitteelt, en/of het houden of fokken van vee (exclusief paarden), pluimvee of pelsdieren, nader te onderscheiden in:
 - a. grondgebonden bedrijf: een bedrijf dat (nagenoeg) geheel afhankelijk is van de agrarische grond als productiemiddel en waar (nagenoeg) geheel gebruik wordt gemaakt van open grond of plat glas dan wel ander lichtdoorlatend materiaal met een hoogte van niet meer dan 1,00 m, anders te onderscheiden in:
 1. akker- en vollegrondstuinbouw: de teelt van gewassen op open grond, daaronder niet begrepen bosbouw, sier- en fruitteelt;
 2. fruitteelt: de teelt van fruit op open grond;
 3. sierteelt: de teelt van siergewassen al dan niet met behulp van kassen en al dan niet gecombineerd met de handel in boomkwekerijgewassen en vaste planten;
 4. bollenteelt: de teelt van bloembollen in samenhang met de teelt van bolbloemen;
 5. bosbouw: de teelt van bomen vanwege de houtproductie;
 6. boomkwekerij: een bedrijf gericht op het telen van bomen al dan niet gecombineerd met de verhandeling daarvan;
 7. veeteelt: het houden van melkvee en/of ander vee waarvoor in de bedrijfsvoering weidegang essentieel is;
 - b. glastuinbouw: een bedrijf gericht op de teelt of veredeling van gewassen (nagenoeg) geheel met behulp van kassen;

- c. niet-grondgebonden bedrijf: een bedrijf dat (nagenoeg) niet afhankelijk is van agrarische grond als productiemiddel en waar (nagenoeg) geen gebruik wordt gemaakt van daglicht, waaronder begrepen:
 - 1. intensieve veehouderij:
 - 2. een niet aan de grond gebonden agrarisch bedrijf of bedrijfsonderdeel dat zich toelegt op het houden of mesten van melkvee en/of slacht-, fok-, leg- of pelsdieren in gebouwen zonder of nagenoeg zonder weidegang (kalvermesterij, kippenfarm, varkensfokkerij en varkensmesterij;
 - 3. intensieve tuinbouw in gebouwen: een niet aan de grond gebonden agrarisch bedrijf als hiervoor bedoeld, gericht op de teelt of veredeling van gewassen (nagenoeg) geheel met behulp van gebouwen;
 - 4. intensieve kwekerij: de teelt van gewassen of dieren (anders dan bij wijze van intensieve veehouderij) (nagenoeg) zonder gebruik te maken van daglicht.
- 15. **archeologisch deskundige**: de provinciaal archeoloog van Zeeland, de rijksarcheoloog van de Rijksdienst voor Archeologie, Cultuurlandschap en Monumenten of een ander deskundig archeologisch adviesbureau;
- 16. **archeologisch onderzoek**: onderzoek naar de aanwezigheid van archeologische waarden verricht door of namens een dienst of instelling die over een opgravingsvergunning beschikt;
- 17. **archeologische waarde**: de aan het gebied toegekende waarde gekenmerkt door voorwerpen of bewoningssporen van vroegere samenlevingen direct onder het aardoppervlak;
- 18. **Awb**: de Algemene wet bestuursrecht zoals die luidde ten tijde van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan;
- 19. **bebouwing**: één of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- 20. **bebouwingspercentage**: een op de kaart of in de regels aangegeven percentage, dat de grootte van het deel van een bouwperceel aangeeft dat maximaal mag worden bebouwd;
- 21. **bedrijf**: onderneming waarbij het accent ligt op het vervaardigen, bewerken, installeren en verhandelen van goederen dan wel op het bedrijfsmatig verlenen van diensten, waarbij eventueel detailhandel uitsluitend plaatsvindt als niet zelfstandig onderdeel van de onderneming in de vorm van verkoop c.q. levering van ter plaatse vervaardigde, bewerkte of herstellende goederen, dan wel goederen die in rechtstreeks verband staan met de uitgeoefende handelingen;

22. **bedrijfsgebouw:** een gebouw dat dient voor de uitoefening van een of meer bedrijfsactiviteiten;
23. **bedrijfsmatig gebruik van een woning:** het gebruik van (een gedeelte van) een woning en/of daarbij behorende aanbouw of bijgebouw voor het bedrijfsmatig verlenen van diensten c.q. het uitoefenen van ambachtelijke bedrijvigheid in tegenstelling tot een aan-huis-gebonden-beroep gericht op consumentenverzorging geheel of overwegend door middel van handwerk, waarvan de omvang zodanig is dat de woonfunctie behouden blijft en waarvoor geen meldings- of vergunningsplicht op grond van het Inrichtingen- en of Vergunningenbesluit milieu-beheer geldt;
24. **beroepsmatig gebruik van een woning:** het gebruik van (een gedeelte van) een woning en/of daarbij behorende aanbouw of bijgebouw voor een beroep of het beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerptechnisch of hiermee gelijk te stellen gebied, dat door zijn beperkte omvang in een woning en daarbij behorende aan- of bijgebouw met behoud van de woonfunctie kan worden uitgeoefend;
25. **bestaand:** ten tijde van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan;
26. **bestemmingsgrens:** de grens van een bestemmingsvlak;
27. **bestemmingsvlak:** een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;
28. **bijgebouw:** een met het hoofdgebouw verbonden of daarvan vrijstaand gebouw dat ten dienste staat van het hoofdgebouw en door zijn ligging, constructie of afmetingen ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;
29. **bouwen:** het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk, alsmede het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen van een standplaats;
30. **bouwlaag:** een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van onderbouw en zolder;
31. **bouwperceel:** een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten;
32. **bouwperceelsgrens:** de grens van een perceel;
33. **bouwvlak:** een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde zijn toegelaten;

34. **bouwwerk**: elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct, hetzij indirect met de grond is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond;
35. **cafetaria/snackbar**: een horecabedrijf dat tot hoofddoel heeft het verstrekken van ter plaatse bereide kleine etenswaren, met als nevenactiviteit het verstrekken van zwak-alcoholische dranken voor consumptie elders dan ter plaatse en niet-alcoholische dranken voor directe consumptie en consumptie elders dan ter plaatse;
36. **detailhandel**: het bedrijfsmatig te koop aanbieden, hieronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan diegenen die deze goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit;
37. **dienstverlening**: het bedrijfsmatig aanbieden, verkopen en/of leveren van diensten aan personen, zoals reisbureaus, kapsalons, wasserettes, autorijschool en videotheek;
38. **erf**: al dan niet omheind stuk grond dat in ruimtelijk opzicht direct behoort bij, in functioneel opzicht ten dienste staat van, en in feitelijk opzicht direct aansluit aan een gebouw en dat, blijkens de kadastrale gegevens behoort tot het bouwperceel waarop dat gebouw is geplaatst;
39. **erfgrens**: de grens van het erf;
40. **escortbedrijf**: de natuurlijke persoon, groep of rechtspersoon die bedrijfsmatig, of van omvang alsof zij bedrijfsmatig was, prostitutie aanbiedt die op een andere plaats dan in de bedrijfsruimte (van een seksinrichting) wordt uitgeoefend;
41. **gebouw**: elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;
42. **geschakeld**: hoofdgebouwen welke door middel van bijgebouwen en/of aan- en uitbouwen met elkaar zijn verbonden;
43. **gestapeld**: een al dan niet uit meerdere bouwlagen bestaande woning, deel uitmakend van een gebouw waarin meerdere woningen zijn ondergebracht, zodanig dat deze boven dan wel beneden elkaar zijn gesitueerd, waarbij per woning een zelfstandige toegankelijkheid, al dan niet direct vanaf het afgewerkte bouwterrein, gewaarborgd is;
44. **gevellijn**: denkbeeldige dan wel op de kaart aangegeven lijn die strak loopt langs de gevel van een gebouw tot aan de bouwperceelsgrenzen;
45. **hoofdgebouw**: een gebouw, dat op een bouwperceel door zijn aard, functie, constructie of afmetingen dan wel gelet op de bestemming als belangrijkste gebouw valt aan te merken;

46. **horecabedrijf**: een bedrijf gericht op het verstrekken van al dan niet ter plaatse bereide en al dan niet ter plaatse te nuttigen dranken en/of etenswaren en/of het verstrekken van logies en/of het exploiteren van zaalaccommodaties;
47. **kaart**: de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0677.HU4014.0001;
48. **maatschappelijk**: educatieve, sociaal-medische, sociaal-culturele, levensbeschouwelijke voorzieningen en hieraan gelieerde kantoren, zorgwonnenvormen ten behoeve van sociaal-medische voorzieningen, alsmede voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening, alsook ondergeschikte detailhandels- en/of horeca activiteiten uitsluitend ten dienste van deze maatschappelijke voorzieningen;
49. **mantelzorg**: alle vormen van langdurige zorg die niet in het kader van een hulpverlenend beroep wordt geboden aan een hulpbehoevende door personen uit diens directe omgeving, waarbij de zorgverlening rechtstreeks voortvloeit uit de sociale relatie en de gebruikelijke zorg van huisgenoten voor elkaar overstijgt. Bij de mogelijk hiervoor benodigde extra woonruimte dient er sprake te zijn van bewoning door één huishouden;
50. **milieudeskundige**: een door burgemeester en wethouders aan te wijzen deskundige of commissie van deskundigen inzake milieu;
51. **nutsvoorzieningen (voorzieningen ten behoeve van openbaar nut)**: voorzieningen ten behoeve van het openbaar nut, zoals transformatorhuisjes, schakel huisjes, duikers, gemaalgebouwtjes, bemalingsinstallaties, bergbezinkbassins, gasreducerstations, telefooncellen, etc.
52. **ondergronds bouwen**: bouwen van bouwwerken onder het afgewerkte bouwterrein;
53. **ondersteunende horeca**: gelegenheid waarbij het doel van de onderneming niet primair gericht is op het verstrekken van consumptieve goederen, maar slechts ter ondersteuning is van de hoofdactiviteit. Deze consumptieve gelegenheid richt zich op het verstrekken van kleine eetwaren voor directe consumptie ter plaatse met daarnaast het afzonderlijk verstrekken van dranken voor directe consumptie ter plaatse. Horecagelegenheden bij sportkantines en clubhuizen vallen hier niet onder;
54. **overkapping**: een bouwwerk, geen gebouw zijnde, voorzien van een gesloten dak en voorzien van maximaal 1 wand;
55. **patio**: hoofdgebouw waarbij de binnenplaats aan alle zijden is omsloten door wanden;

56. **peil:**

- a. de kruin van de weg indien de afstand tussen het bouwwerk en de kant van de weg minder dan 5,00 m bedraagt;
- b. bij ligging in het water: het gemiddelde zomerpeil van het aangrenzende water;
- c. in andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte bouwterrein;

57. **permanente bewoning:** bewoning van een ruimte als hoofdverblijf;

58. **prostitutie:** het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen vergoeding;

59. **restaurant:** een horecabedrijf dat tot hoofddoel heeft het verstrekken van maaltijden voor consumptie ter plaatse, met als nevenactiviteit het verstrekken van alcoholische en niet-alcoholische dranken;

60. **samenhangend straat- en bebouwingsbeeld:**

- a. een goede verhouding tussen bouwmassa en open ruimte;
- b. een goede hoogte-/breedteverhouding tussen de bebouwing onderling;
- c. een samenhang in bouwvorm/architectonisch beeld tussen bebouwing die ruimtelijk op elkaar georiënteerd is;
- d. de cultuurhistorische samenhang van de omgeving;

61. **seksinrichting:** de voor publiek toegankelijke, besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotisch-pornografische aard plaatsvinden. Onder een seksinrichting worden in elk geval verstaan: een prostitutiebedrijf, waaronder begrepen een erotisch-massagesalon, een seksbioscoop, seksautomatenhal, sekstheater of een parenclub, al dan niet in combinatie met elkaar;

62. **stedenbouwkundige:** een door burgemeester en wethouders aan te wijzen deskundige of commissie van deskundigen inzake stedenbouw;

63. **straatprostitutie:** het zich op de openbare weg respectievelijk in openbare ruimten of in een zich op de openbare weg respectievelijk openbare ruimte bevindend voertuig beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen vergoeding;

64. **twee-aaneen:** blokken van twee aaneen gebouwde hoofdgebouwen die door middel van één gemeenschappelijke wand met elkaar zijn verbonden;

- 65. **verkoopvloeroppervlak:** de voor het publiek zichtbare en toegankelijke (besloten) winkelruimte ten behoeve van de detailhandel;
- 66. **voorgevel van een hoofdgebouw:** het meest naar de wegzijde gekeerde deel van een hoofdgebouw;
- 67. **vrijstaand:** een hoofdgebouw zonder gemeenschappelijke wand met een ander hoofdgebouw;
- 68. **Wed:** de Wet op de economische delicten, zoals die luidde ten tijde van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan;
- 69. **weg:** voor het openbaar verkeer openstaande weg of pad inclusief de daarin liggende bruggen en duikers en de tot die weg behorende paden en bermen of zijkanten;
- 70. **Wgh:** de Wet geluidhinder, zoals die luidde ten tijde van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan;
- 71. **woning:** een hoofdgebouw dat dient voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden;
- 72. **Wro:** de Wet ruimtelijke ordening, zoals die luidt ten tijde van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan;
- 73. **zijgevel:** een gevel van een gebouw, die niet een voorgevel of een achtergevel is.

Artikel 2

Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

1. **afstanden** van bouwwerken onderling alsmede afstanden van bouwwerken tot de bouwperceelsgrens worden daar gemeten, waar deze afstanden het kleinst zijn; overstekken tot 0,40 meter worden hierbij niet meegerekend;
2. **de afstand van een gebouw tot de zijdelingse bouwperceelsgrens:** vanaf het dichtst bij de bouwperceelsgrens gelegen punt van het gebouw en haaks op de bouwperceelsgrens;
3. **de dakhelling:** langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;
4. **de goothoogte van een bouwwerk:** vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. druiplijn, het boeiboord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel;
5. **de inhoud van een bouwwerk:** tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidingsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen;
6. **de bouwhoogte van een bouwwerk:** vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of bouwwerk geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, kleine liftkokers en naar aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen;
7. **de breedte en diepte van een bouwwerk:** tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of tot het hart van de scheidingsmuren, met dien verstande, dat wanneer de betreffende gevelvlakken niet evenwijdig lopen of verspringen, het gemiddelde wordt genomen van de kleinste en de grootste maat;
8. **de oppervlakte van een bouwwerk:** tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk;
9. **het bebouwde oppervlak** van een bouwperceel, of een ander terrein wordt bepaald door de oppervlakten van alle op een terrein gelegen gebouwen en overkappingen bij elkaar op te tellen, tenzij in de regels anders is bepaald;
10. **bedrijfsvloeroppervlak** wordt gemeten binnenwerks, op de vloer van de ruimten, die ingevolge het plan worden of kunnen worden gebruikt voor bedrijfsmatige activiteiten;

11.het bebouwingspercentage wordt per bouwperceel berekend van het vlak waar het percentage is ingeschreven;

12.ondergeschikte bouwonderdelen: bouwdelen als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten, luifels, erkers, portalen, balkons en overstekende daken, worden bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding van bouw-, c.q. bestemmingsgrenzen niet meer dan 1,00 m bedraagt.

HOOFDSTUK 2

BESTEMMINGSREGELS

Artikel 3

Agrarisch

3.1 Bestemmingsomschrijving

3.1.1 De voor '**Agrarisch**' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - randzone': grondgebonden agrarische bedrijfsactiviteiten, een en ander met inachtneming van het karakter van het gebied als agrarische kernrandzone en voorts met dien verstande dat geen intensieve veehouderij is toegestaan;
- b. bij deze bestemmingsomschrijving behorende voorzieningen, zoals waterelementen, waterberging en overige voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding in het plangebied zoals waterinfiltratie en -transportvoorzieningen en ondergrondse bergbezinkbassins;

3.1.2 Op deze gronden mogen, met inachtneming van de op de kaart aangegeven aanduidingen, uitsluitend ten dienste van de in lid 3.1.1. genoemde bestemming worden gebouwd:

- a. schuilgelegenheden voor vee;
- b. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met uitzondering van overkappingen.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Met betrekking tot het bouwen van de bouwwerken zoals bedoeld in lid 3.1.2 gelden de volgende regels:

- a. de totale oppervlakte van de schuilgelegenheden bedraagt maximaal 50 m²;
- b. de bouwhoogte van de schuilgelegenheden bedraagt maximaal 3,00 meter;
- c. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde bedraagt maximaal 1,00 meter.

3.3 Ontheffing van de bouwregels

- 3.3.1 Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen van het bepaalde in lid 3.2.1, sub c tot een bouwhoogte van maximaal 6,00 meter.
- 3.3.2 Bij het verlenen van ontheffing als bedoeld in lid 3.3.1 zijn de algemene procedureregels van toepassing zoals opgenomen in artikel 18 lid 2 van deze regels.

3.4 Specifieke gebruiksregels

- 3.4.1 Tot het gebruik, strijdig met deze bestemming, wordt gerekend het gebruiken of laten gebruiken van gronden voor de opslag van mest, al dan niet in mestopslag-ruimten en/of al dan niet afgedekt of verpakt, voor zover deze opslag niet plaatsvindt binnen de bouwvlakken.

3.5 Aanlegvergunning

- 3.5.1 Het is verboden gronden, voor zover deze zijn gelegen binnen een afstand van 50 meter van de gronden met de bestemming 'Wonen – 2' en 'Wonen – 3' zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van het college van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning), te beplanten met houtgewassen ten behoeve van een boomgaard ter plaatse waar de gronden op het tijdstip van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan niet reeds met houtgewassen waren beplant.
- 3.5.2 Het verbod is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:
 - a. normaal onderhoud en beheer ten dienste van de bestemming betreffen;
 - b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
 - c. reeds mogen worden uitgevoerd krachtens een verleende vergunning.
- 3.5.3 De werken of werkzaamheden zijn slechts toelaatbaar indien daardoor de waarden van de gronden niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast, dan wel de mogelijkheden voor herstel van die waarden niet onevenredig worden of kunnen worden verkleind.
- 3.5.4 Alvorens te beslissen omtrent een aanlegvergunning wint het college van burgemeester en wethouders schriftelijk advies in van de milieudeskundige omtrent de vraag of door het verlenen van een aanlegvergunning geen onevenredige afbreuk zal worden gedaan aan de in de nabijheid gelegen bestemmingen en functies.

3.6 Wijzigingsbevoegdheid

- 3.6.1 Ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone-wijzigingsgebied 2' kan de bestemming 'Agrarisch' gewijzigd worden in de bestemming 'Wonen – 2' en 'Verkeer', met dien verstande dat:
- a. het aantal woningen past in het gemeentelijk woningbouwprogramma;
 - b. voldaan wordt aan de regels ingevolge de Wgh;
 - c. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken niet onevenredig worden aangetast;
 - d. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de in de omgeving aanwezige architectonische, cultuurhistorische en/of archeologische waarden;
 - e. uit een onderzoek naar de bodemkwaliteit blijkt dat de bodem geschikt is voor woondoeleinden;
 - f. bij wijziging de regels zoals opgenomen in artikel 7 (Verkeer) en artikel 10 (Wonen – 2) van overeenkomstige toepassing zijn.
- 3.6.2 Ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone-wijzigingsgebied 3' kan de bestemming 'Agrarisch' gewijzigd worden in de bestemming 'Wonen – 2', 'Wonen – 3' en 'Verkeer', met dien verstande dat:
- a. het aantal woningen past in het gemeentelijk woningbouwprogramma;
 - b. voldaan wordt aan de regels ingevolge de Wgh;
 - c. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken niet onevenredig worden aangetast;
 - d. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de in de omgeving aanwezige architectonische, cultuurhistorische en/of archeologische waarden;
 - e. uit een onderzoek naar de bodemkwaliteit blijkt dat de bodem geschikt is voor woondoeleinden;
 - f. bij wijziging de regels zoals opgenomen in artikel 7 (Verkeer), artikel 10 (Wonen – 2) en artikel 11 (Wonen – 3) van overeenkomstige toepassing zijn.
- 3.6.3 Bij het toepassen van de bevoegdheid als bedoeld in lid 3.6.1 en lid 3.6.2 zijn de algemene procedureregels van toepassing zoals opgenomen in artikel 18 lid 1 van deze regels.

Artikel 4

Centrum

4.1 Bestemmingsomschrijving

4.1.1 De voor '**Centrum**' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. detailhandel;
- b. horecabedrijven, als bedoeld in categorie 1a en 1b van de als bijlage bij deze regels opgenomen Staat van Horeca-activiteiten;
- c. kantoren met dien verstande dat de bruto vloeroppervlakte niet meer mag bedragen dan 200 m² per bedrijf;
- d. maatschappelijke voorzieningen;
- e. dienstverlening;
- f. kleinschalige bedrijfsactiviteiten als bedoeld in categorie 1 van de als bijlage bij deze regels opgenomen Staat van Bedrijfsactiviteiten;
- g. het wonen zowel in combinatie met het bepaalde onder a, b, c, d, e en f als zelfstandig;
- h. aan huis gebonden beroepen;
- i. ter plaatse van de aanduiding 'plein': tevens een plein;
- j. tuinen, erven, paden, parkeervoorzieningen en andere voorzieningen ten dienste van de bestemming;

met dien verstande dat:

- k. een ander gebruik dan wonen uitsluitend is toegestaan op de begane grond.

4.1.2 Op deze gronden mogen, met inachtneming van de op de kaart aangegeven aanduidingen, uitsluitend ten dienste van de in lid 4.1.1. genoemde bestemming worden gebouwd:

- a. hoofdgebouwen;
- b. aan- en uitbouwen en bijgebouwen;
- c. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Met betrekking tot het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen het op de kaart aangegeven bouwvlak worden opgericht, met inachtneming van het op de kaart aangegeven bebouwingspercentage;
- b. de breedte van een hoofdgebouw zal minimaal 5,00 meter bedragen;
- c. de bouwhoogte van de hoofdgebouwen bedraagt maximaal 14 meter;
- d. bij toepassing van hellende dakvlakken, bedraagt de dakhelling minimaal 30°;

4.2.2 Bij ieder hoofdgebouw mogen aan- en uitbouwen en bijgebouwen worden gebouwd, met dien verstande dat:

- a. de aan- en uitbouwen en bijgebouwen mogen uitsluitend binnen het op de kaart aangegeven bouwvlak worden opgericht;
- b. het bebouwde oppervlak van het achtererf, inclusief overkappingen, maximaal 50% van dat erf bedraagt met een maximum van 40 m²;
- c. de goothoogte van aan- en uitbouwen maximaal 3,00 meter en de bouwhoogte maximaal 7,00 meter bedraagt;
- d. de bouwhoogte van bijgebouwen maximaal 3,00 meter bedraagt;
- e. in afwijking van het bepaalde in sub d bij toepassing van hellende dakvlakken de goothoogte maximaal 3,00 meter bedraagt en de bouwhoogte maximaal 7,00 meter.
- f. bij toepassing van hellende dakvlakken, de dakhelling minimaal 30° bedraagt;
- g. voor zover aan- en uitbouwen en bijgebouwen niet in de perceelgrens worden gebouwd, bedraagt de afstand tot de bouwperceelsgrens minimaal 1,00 meter;

4.2.3 Bij ieder hoofdgebouw mogen bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd, met dien verstande dat de bouwhoogte maximaal mag bedragen voor:

- a. erf- en terreinafscheidingen tussen de voorgevel van
hoofdgebouwen en de openbare weg 1,00 meter;
- b. erf- en terreinafscheidingen elders 2,00 meter;
- c. pergola's 2,75 meter;

- | | |
|--|--------------|
| d. speelvoorzieningen | 3,00 meter; |
| e. lichtmasten en overige masten | 10,00 meter; |
| f. bewegwijzering en overig straatmeubilair | 4,50 meter; |
| g. van overige bouwwerken, geen gebouwen
en geen overkappingen zijnde | 1,00 meter; |
| h. overkappingen | 3,00 meter. |

4.3 Nadere eisen

- 4.3.1 Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, bij het verlenen van een bouwvergunning, nadere eisen te stellen ten aanzien van:
- a. de plaatsing van gebouwen, aan- en uitbouwen en bijgebouwen ten opzichte van de bouwperceelsgrens en ten opzichte van elkaar;
 - b. de dakhelling van hellende dakvlakken van gebouwen;
 - c. de plaatsing en vormgeving van bouwwerken, geen gebouwen zijnde.
- 4.3.2 Deze nadere eisen mogen slechts worden gesteld met het doel te voorkomen dat de belangen van derden worden geschaad of afbreuk wordt gedaan aan de doeleinden van het plan en met het oog op de bereikbaarheid van gebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde en gronden in verband met calamiteiten.

4.4 Ontheffing van de bouwregels

- 4.4.1 Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen van het bepaalde in lid 4.1.1, sub c teneinde een groter kantoorvloeroppervlak toe te staan indien dit nodig is voor een doelmatige bedrijfsvoering en met inachtneming van de volgende voorwaarden:
- a. ontheffing is slechts toelaatbaar, indien daardoor het monumentale of beeldbepalende karakter van de gebouwen niet onevenredig wordt aangetast, dan wel de mogelijkheden voor het herstel van dit karakter zijn verzekerd;
 - b. het brutovloeroppervlak mag niet meer bedragen dan 500 m² per bedrijf.
- 4.4.2 Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen van het bepaalde in lid 4.2.3:
- a. tot een hoogte die maximaal gelijk is aan de in een bouwvlak toelaatbare bouwhoogte;

- b. tot een maximum van 6,00 meter op gronden waar geen gebouwen zijn toegestaan.

4.4.3 Bij het verlenen van ontheffing als bedoeld in lid 4.4.1 en lid 4.4.2 zijn de algemene procedureregels van toepassing zoals opgenomen in artikel 18 lid 2 van deze regels;

4.5 Ontheffing van de gebruiksregels

4.5.1 Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen van het bepaalde in:

- a. lid 4.1.1, sub b voor de uitoefening van bedrijfsactiviteiten die voorkomen in een hogere categorie van de Staat van Horeca-activiteiten dan op grond van lid 4.1.1 sub b toelaatbaar is, mits deze activiteit naar haar aard en invloed op de omgeving kan worden gelijkgesteld met een krachtens lid 4.4.1, sub b ter plaatse toegelaten horeca-activiteiten;
- b. lid 4.1.1, sub b teneinde horecabedrijven toe te laten die niet in de Staat van Horeca-activiteiten zijn genoemd, indien en voor zover het betrokken horecabedrijf naar aard en invloed op de omgeving (gelet op de specifieke werkwijze of bijzondere verschijningsvorm) geacht kan worden te behoren tot de algemeen toelaatbare categorieën van de Staat van Horeca-activiteiten;
- c. lid 4.1.1, sub f voor de uitoefening van bedrijfsactiviteiten die voorkomen in een hogere categorie van de Staat van Bedrijfsactiviteiten dan op grond van lid 4.1.1, sub f toelaatbaar is, mits deze activiteit naar haar aard en invloed op de omgeving kan worden gelijkgesteld met een krachtens lid 4.1.1, sub f ter plaatse toegelaten bedrijfsactiviteiten;
- d. lid 4.1.1, sub f voor de uitoefening van een bedrijfsactiviteit die niet in de Staat van Bedrijfsactiviteiten is genoemd, mits deze activiteit naar haar aard en invloed op de omgeving kan worden gelijkgesteld met een krachtens lid 4.1.1, sub f ter plaatse toegelaten categorie bedrijfsactiviteiten;
- e. lid 4.1.1, sub k teneinde:
 - 1. detailhandel en dienstverlening ook op de verdieping toe te laten, indien is aangetoond dat geen mogelijkheden voor uitbreiding van het verkoopvloeroppervlak op de begane grond aanwezig zijn;
 - 2. kantoren ook op de verdieping toe te laten, indien is aangetoond dat geen mogelijkheden voor uitbreiding van het bedrijfsvloeroppervlak op de begane grond aanwezig zijn;

3. maatschappelijke voorzieningen ook op de verdieping toe te laten, indien is aangetoond dat geen mogelijkheden voor uitbreiding van de betreffende functie op de begane grond aanwezig zijn.

- 4.5.2 Bij het verlenen van ontheffing als bedoeld in lid 4.5.1 dient een milieudeskundige te worden gehoord, met betrekking tot de vraag of aan de in de desbetreffende artikelen genoemde criteria voor het verlenen van ontheffing is voldaan.
- 4.5.3 Bij het verlenen van ontheffing als bedoeld in lid 4.5.1 zijn de algemene procedureregels van toepassing zoals opgenomen in artikel 18 lid 2 van deze regels;

4.6 Wijzigingsbevoegdheid

- 4.6.1 Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de van deze regels deel uitmakende Staat van Bedrijfsactiviteiten te wijzigen in die zin, dat de categorie-indeling van bedrijfsactiviteiten kan worden gewijzigd indien en voor zover een wijziging van de belasting van de desbetreffende typen van bedrijven op het milieu als gevolg van technologische ontwikkelingen daartoe aanleiding geeft.
- 4.6.2 Bij het toepassen van de wijzigingsbevoegdheid als bedoeld in lid 4.6.1 dient een milieudeskundige te worden gehoord, met betrekking tot de vraag of aan de in de desbetreffende artikelen genoemde criteria voor het toepassen van de wijzigingsbevoegdheid is voldaan.
- 4.6.3 Bij het toepassen van de bevoegdheid als bedoeld in lid 4.6.1 zijn de algemene procedureregels van toepassing zoals opgenomen in artikel 18 lid 1 van deze regels;

Artikel 5

Groen

5.1 Bestemmingsomschrijving

- 5.1.1 De voor '**Groen**' aangewezen gronden zijn bestemd voor plantsoenen, bermstroken, bermsloten, waterpartijen, taluds, oevers, bruggen, paden, verhardingen, speelvoorzieningen, straatmeubilair, afvalverzamelvoorzieningen, waterhuishoudkundige voorzieningen, voorzieningen ten behoeve van openbaar nut, geluidwerende voorzieningen en andere tot de bestemming behorende groenvoorzieningen;
- 5.1.2 Op deze gronden mogen, met inachtneming van de op de kaart aangegeven aanduidingen, uitsluitend ten dienste van de in lid 5.1.1 bedoelde bestemming worden gebouwd:
- a. gebouwen;
 - b. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

5.2 Bouwregels

- 5.2.1 De gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd met inachtneming van de volgende regels:
- a. de oppervlakte van gebouwen bedraagt maximaal 15 m²;
 - b. de bouwhoogte van gebouwen bedraagt maximaal 3,00 meter;
 - c. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde bedraagt maximaal voor:
 - 1. speelvoorzieningen: 3,00 meter;
 - 2. lichtmasten en overige masten: 10,00 meter;
 - 3. bewegwijzering en overig straatmeubilair: 4,50 meter;
 - 4. overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde: 1,00 meter.

5.3 Ontheffing van de bouwregels

- 5.3.1 Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen van het bepaalde in lid 5.2.1, sub c tot een bouwhoogte van maximaal 6,00 meter, mits de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken niet onevenredig worden aangetast.
- 5.3.2 Bij het verlenen van ontheffing als bedoeld in lid 5.3.1 zijn de algemene procedureregels van toepassing zoals opgenomen in artikel 18 lid 2 van deze regels.

Artikel 6

Horeca

6.1 Bestemmingsomschrijving

6.1.1 De voor '**Horeca**' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. horecabedrijven voor zover die voorkomen in categorie 3 van de bij dit artikel behorende Staat van Horeca-activiteiten;
- b. wegen, parkeervoorzieningen, terrassen, waterlopen, tuinen en andere voorzieningen ten dienste van de bestemming.

6.1.2 Op deze gronden mogen, met inachtneming van de op de kaart aangegeven aanduidingen, uitsluitend ten dienste van de in lid 6.1.1 bedoelde bestemming worden gebouwd:

- a. gebouwen;
- b. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;

6.2 Bouwregels

6.2.1 De gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd met inachtneming van de volgende regels:

- a. de gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden opgericht binnen het op de kaart aangegeven bouwvlak, met dien verstande dat:
 - 1. gebouwen uitsluitend mogen worden opgericht binnen het op de kaart aangegeven bouwvlak;
 - 2. bouwwerken, geen gebouwen zijnde zowel binnen als buiten het op de kaart aangegeven bouwvlak mogen worden opgericht, met dien verstande dat buiten het bouwvlak geen overkappingen mogen worden opgericht;
- b. de goothoogte van gebouwen bedraagt maximaal de op de kaart aangeduide maat;
- c. de bouwhoogte van gebouwen bedraagt maximaal 4,00 meter meer dan de goothoogte;
- d. de onderlinge afstand van niet aaneengebouwde gebouwen op hetzelfde bouwperceel bedraagt niet minder dan 1,00 meter;

- e. de afstand van gebouwen en overkappingen die niet in de bouwperceelsgrens worden gebouwd, mag tot die bouwperceelsgrens niet minder bedragen dan 1,00 meter;
- f. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag maximaal bedragen voor:
 - 1. erf- en terreinafscheidingen tussen de voorgevel van
hoofdgebouwen en de openbare weg 1,00 meter;
 - 2. erf- en terreinafscheidingen elders 2,00 meter;
 - 3. pergola's 2,75 meter;
 - 4. speelvoorzieningen 3,00 meter;
 - 5. lichtmasten en overige masten 10,00 meter;
 - 6. bewegwijzering en overig straatmeubilair 4,50 meter;
 - 7. van overige bouwwerken, geen gebouwen
en geen overkappingen zijnde 1,00 meter;
 - 8. overkappingen 3,00 meter.

6.3 Ontheffing van de bouwregels

- 6.3.1 Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen van het bepaalde in lid 6.2, sub f:
 - a. tot een hoogte die maximaal gelijk is aan de in een bouwvlak toelaatbare bouwhoogte;
 - b. tot een maximum van 6,00 meter op gronden waar geen gebouwen zijn toegestaan.
- 6.3.2 Bij het verlenen van ontheffing als bedoeld in lid 6.3.1 kunnen burgemeester en wethouders schriftelijk advies inwinnen bij een stedenbouwkundige;
- 6.3.3 Bij het verlenen van ontheffing als bedoeld in lid 6.3.1 zijn de algemene procedureregels van toepassing zoals opgenomen in artikel 18 lid 2 van deze regels.

6.4 Ontheffing van gebruiksregels

- 6.4.1 Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen van lid 6.1.1, sub a teneinde horecabedrijven toe te laten die niet in de Staat van Horeca-activiteiten zijn genoemd, indien en voor zover het betrokken horecabedrijf naar aard en invloed op de omgeving (gelet op de specifieke werkwijze of bijzondere verschijningsvorm) geacht kan worden te behoren tot de algemeen toelaatbare categorieën van de Staat van Horeca-activiteiten;
- 6.4.2 Bij het verlenen van ontheffing als bedoeld in lid 6.4.1 zijn de algemene procedureregels van toepassing zoals opgenomen in artikel 18 lid 2 van deze regels.

6.5 Wijzigingsbevoegdheid

- 6.5.1 Ter plaatse van de aanduiding 'Wro-zone-wijzigingsgebied 1' kan de bestemming 'Horeca' gewijzigd worden in de bestemming 'Verkeer', 'Wonen - 2' en 'Wonen - 3', met dien verstande dat:
- a. het aantal woningen past in het gemeentelijk woningbouwprogramma;
 - b. voldaan wordt aan de regels ingevolge de Wgh;
 - c. de bouwhoogte van maximaal 12 meter bedraagt;
 - d. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken niet onevenredig worden aangetast;
 - e. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de in de omgeving aanwezige architectonische, cultuurhistorische en/of archeologische waarden;
 - f. uit een onderzoek naar de bodemkwaliteit blijkt dat de bodem geschikt is voor woondoeleinden;
 - g. bij wijziging de regels zoals opgenomen in artikel 7 (Verkeer), artikel 10 (Wonen - 2) en artikel 11 (Wonen - 3) van overeenkomstige toepassing zijn.
- 6.5.2 Bij het toepassen van de bevoegdheid als bedoeld in lid 6.5.1 zijn de algemene procedureregels van toepassing zoals opgenomen in artikel 18 lid 1 van deze regels.

Artikel 7

Verkeer

7.1. Bestemmingsomschrijving

- 7.1.1 De voor '**Verkeer**' aangewezen gronden zijn bestemd voor straten, voet- en fietspaden, rabatten, parkeerterreinen, speelvoorzieningen, straatmeubilair, afval-verzamelvoorzieningen, geluidwerende voorzieningen, groenvoorzieningen, terrassen, waterhuishoudkundige voorzieningen, taluds, oevers, bruggen en voorzieningen ten behoeve van het openbare nut;
- 7.1.2 Op deze gronden mogen, met inachtneming van de op de kaart aangegeven aanduidingen, uitsluitend ten dienste van de in lid 7.1.1 bedoelde bestemming worden gebouwd:
- a. gebouwen;
 - b. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

7.2. Bouwregels

- 7.2.1 De gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd met inachtneming van de volgende regels:
- a. de oppervlakte van gebouwen bedraagt maximaal 15 m²;
 - b. de bouwhoogte van gebouwen bedraagt maximaal 3,00 meter;
 - c. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde bedraagt maximaal voor:
 - 1. speelvoorzieningen: 3,00 meter;
 - 2. lichtmasten en overige masten: 10,00 meter;
 - 3. bewegwijzering en overig straatmeubilair: 4,50 meter;
 - 4. overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde: 1,00 meter.

7.3 Ontheffing van de bouwregels

- 7.3.1 Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen van het bepaalde in lid 7.2.1, sub c tot een bouwhoogte van maximaal 6 meter, mits de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken niet onevenredig worden aangetast.
- 7.3.2 Bij het verlenen van ontheffing als bedoeld in lid 7.3.1 zijn de algemene procedureregels van toepassing zoals opgenomen in artikel 18 lid 2 van deze regels.

Artikel 8

Water

8.1 Bestemmingsomschrijving

- 8.1.1 De voor '**Water**' aangewezen gronden zijn bestemd voor waterpartijen en (primaire) waterlopen zoals sloten, watergangen, singels, taluds, bermstroken, oevers, duikers, bruggen, steigers, ondergeschikte groenvoorzieningen en andere tot de bestemming behorende watervoorzieningen;
- 8.1.2 Op deze gronden mogen, met inachtneming van de op de kaart aangegeven aanduidingen, uitsluitend ten dienste van de in lid 8.1.1 bedoelde bestemming worden gebouwd:
- a. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

8.2 Bouwregels

- 8.2.1 De bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd met inachtneming van de volgende regel:
- a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde bedraagt maximaal 1,00 meter.

Artikel 9

Wonen - 1

9.1. Bestemmingsomschrijving

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

- a. de huisvesting van personen;
- b. wegen, parkeervoorzieningen, waterlopen, tuinen en andere voorzieningen ten dienste van de bestemming.

9.1.2 Op deze gronden mogen, met inachtneming van de op de kaart aangegeven aanduidingen, uitsluitend ten dienste van de in lid 9.1.1 bedoelde bestemming worden gebouwd:

- a. hoofdgebouwen;
- b. aan- en uitbouwen en bijgebouwen;
- c. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

9.2. Bouwregels

9.2.1 Hoofdgebouwen worden gebouwd met inachtneming van de volgende regels:

- a. hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen het op de kaart aangegeven bouwvlak worden opgericht;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'aaneengebouwd' mogen uitsluitend aaneengesloten hoofdgebouwen, minimaal twee aaneen, worden gebouwd;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'twee-aaneen' mogen uitsluitend twee aaneen gebouwde hoofdgebouwen worden gebouwd;
- d. ter plaatse van aanduiding 'vrijstaand' mogen uitsluitend vrijstaande hoofdgebouwen worden gebouwd;
- e. ter plaatse aanduiding 'gestapeld' mogen uitsluitend gestapelde hoofdgebouwen worden gebouwd;
- f. de goot- en bouwhoogte van hoofdgebouwen bedragen maximaal de op de kaart aangeduide maat;

- g. hoofdgebouwen worden met de voorgevel gebouwd in de op de kaart aangegeven gevellijn, daar waar een dergelijke lijn op de kaart is aangegeven;
 - h. de breedte van een hoofdgebouw – een aan- of uitbouw en/of aangebouwd bijgebouw als genoemd in lid 9.1.2, sub b niet meegerekend – bedraagt minimaal ter plaatse van aanduiding:
 - 1. vrijstaand: 5,00 meter;
 - 2. twee-aaneen: 5,00 meter;
 - 3. aaneengebouwd: 5,00 meter;
 - 4. gestapeld: niet nader bepaald.
 - i. de afstand tussen het hoofdgebouw – een aan- of uitbouw en/of aangebouwd bijgebouw als genoemd in lid 9.1.2, sub b niet meegerekend – en de zijdelingse bouwperceelsgrens bedraagt minimaal ter plaatse van de aanduiding:
 - 1. vrijstaand: 3,00 meter (aan één zijde);
 - 2. twee-aaneen: 3,00 meter (aan één zijde);
 - 3. aaneengebouwd: niet nader bepaald;
 - 4. gestapeld: niet nader bepaald.
 - j. de diepte van een hoofdgebouw bedraagt maximaal 12 meter.
- 9.2.2 Aan- en uitbouwen en bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd met inachtneming van de volgende regels:
- a. de aan- en uitbouwen en bijgebouwen worden uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouw' opgericht;
 - b. bouwwerken, geen gebouwen zijnde mogen zowel binnen als buiten de op de kaart aangegeven bouwvlakken worden opgericht, met dien verstande dat buiten de bouwvlakken geen overkappingen mogen worden opgericht;
 - c. de totale bebouwde oppervlakte ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouw' bedraagt maximaal 50% met een maximum van 40 m²;
 - d. de goothoogte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen bedraagt maximaal 3,00 meter;
 - e. de bouwhoogte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen bedraagt maximaal 7,00 meter;

- f. voor zover aan- en uitbouwen en bijgebouwen niet in de perceelgrens worden gebouwd, bedraagt de afstand tot de bouwperceelsgrens minimaal 1,00 meter;
- g. aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen mogen minimaal 3,00 meter achter (het verlengde van) de gevellijn worden gebouwd;
- h. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag maximaal bedragen voor:
 - 1. erf- en terreinafscheidingen tussen de voorgevel van hoofdgebouwen en de openbare weg 1,00 meter;
 - 2. erf- en terreinafscheidingen elders 2,00 meter;
 - 3. pergola's 2,75 meter;
 - 4. speelvoorzieningen 3,00 meter;
 - 5. lichtmasten en overige masten 10,00 meter;
 - 6. bewegwijzering en overig straatmeubilair 4,50 meter;
 - 7. van overige bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde 1,00 meter;
 - 8. overkappingen 3,00 meter.

9.3 Nadere eisen

- 9.3.1 Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, bij het verlenen van een bouwvergunning, nadere eisen te stellen ten aanzien van:
 - a. de plaatsing van gebouwen, aan- en uitbouwen en bijgebouwen ten opzichte van de bouwperceelsgrens en ten opzichte van elkaar;
 - b. de dakhelling van hellende dakvlakken van gebouwen;
 - c. de plaatsing en vormgeving van bouwwerken, geen gebouwen zijnde.
- 9.3.2 Deze nadere eisen mogen slechts worden gesteld met het doel te voorkomen dat de belangen van derden worden geschaad of afbreuk wordt gedaan aan de doeleinden van het plan en met het oog op de bereikbaarheid van gebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde en gronden in verband met calamiteiten.

9.4 Ontheffing van de bouwregels

- 9.4.1 Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen van het bepaalde in:
- a. lid 9.2.1, sub i voor een kortere afstand tot minimaal 1,00 meter van de zijdelingse bouwperceelsgrens, mits dit passend is in het straat- en bebouwingsbeeld;
 - b. lid 9.2.1, sub f tot een overschrijding met maximaal 1,00 meter, mits dit passend is in het straat- en bebouwingsbeeld;
 - c. lid 9.2.2, sub c tot een maximum van 60 m² indien de totale oppervlakte van het perceel ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouw' minimaal 360 m² bedraagt, mits de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken niet onevenredig worden aangetast;
 - d. lid 9.2.2, sub f voor een kortere afstand tot minimaal 1,00 meter van de zijdelingse bouwperceelsgrens, mits dit passend is in het straat- en bebouwingsbeeld;
 - e. lid 9.2.2, sub h:
 - 1. tot een hoogte die maximaal gelijk is aan de in een bouwvlak toelaatbare bouwhoogte;
 - 2. tot een maximum van 6,00 meter op gronden waar geen gebouwen zijn toegestaan.
- 9.4.2 Bij het verlenen van ontheffing als bedoeld in lid 9.4.1, sub a, sub b en sub d kunnen burgemeester en wethouders schriftelijk advies inwinnen bij een stedenbouwkundige;
- 9.4.3 Bij het verlenen van ontheffing als bedoeld in lid 9.4.1 zijn de algemene procedureregels van toepassing zoals opgenomen in artikel 18 lid 2 van deze regels.

9.5 Specifieke gebruiksregels

- 9.5.1 Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, wordt gerekend:
- a. het inrichten en/of gebruiken van een aan- of uitbouw of een vrijstaand bijgebouw als woonruimte ten behoeve van het bieden of ontvangen van mantelzorg;
 - b. het inrichten en/of gebruiken van een aan- of uitbouw of een vrijstaand bijgebouw als zelfstandige woonruimte.

9.5.2 Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, wordt niet gerekend:

- a. vormen van gebruik als bedoeld in lid 9.5.1, die verenigbaar zijn met het doel waarvoor de grond ingevolge de bestemming, de Bestemmingsomschrijving en/of de overige regels mag worden gebruikt;
- b. het opslaan van bouwmaterialen, puin en specie in verband met normaal onderhoud, dan wel ter verwezenlijking van de bestemming.

9.6 Ontheffing van de gebruiksregels

9.6.1 Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen van het bepaalde in lid 9.1 voor de uitoefening van kleinschalige beroepsmatige en bedrijfsmatige activiteiten in de woning met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. de woonfunctie dient in overwegende mate behouden en herkenbaar te blijven,
- b. het vloeroppervlak in gebruik voor de beroeps- of bedrijfsmatige activiteiten mag ten hoogste 25 m² van het vloeroppervlak van hoofdgebouwen en de daarbij behorende aan- en uitbouwen bedragen
- c. het beroep of de activiteit dient door de bewoner te worden uitgeoefend;
- d. het gebruik mag geen zodanige verkeersaantrekkende werking hebben dat deze kan leiden tot een nadelige beïnvloeding van de normale afwikkeling van het verkeer dan wel tot een onevenredige parkeerdruk op de openbare ruimte;
- e. er mag geen detailhandel plaatsvinden, uitgezonderd een beperkte verkoop die verband houdt met de beroeps- of bedrijfsmatige activiteiten;
- f. ontheffing wordt niet verleend voor het uitoefenen van bedrijvigheid die onder de werking van de Wet milieubeheer valt;
- g. ontheffing wordt niet verleend indien daardoor onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de ingevolge de bestemming gegeven gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken.

9.6.2 Bij het verlenen van ontheffing als bedoeld in lid 9.6.1 zijn de algemene procedureregels van toepassing zoals opgenomen in artikel 18 lid 2 van deze regels.

Artikel 10

Wonen - 2

10.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. de huisvesting van personen;
- b. wegen, parkeervoorzieningen, waterlopen, tuinen en andere voorzieningen ten dienste van de bestemming.

10.1.2 Op deze gronden mogen, met inachtneming van de op de kaart aangegeven aanduidingen, uitsluitend ten dienste van de in lid 10.1.1 bedoelde bestemming worden gebouwd:

- a. hoofdgebouwen;
- b. aan- en uitbouwen en bijgebouwen;
- c. bouwwerken geen gebouwen zijnde.

10.2 Bouwregels

10.2.1 Hoofdgebouwen worden gebouwd met inachtneming van de volgende regels:

- a. hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen het op de kaart aangegeven bouwvlak worden opgericht;
- b. binnen de op de kaart aangegeven bouwvlakken mogen de volgende typen hoofdgebouwen worden gebouwd:
 1. vrijstaand;
 2. twee-aaneen;
 3. geschakeld;
 4. aaneengebouwd;
 5. patio.
- c. het maximaal aantal te bouwen wooneenheden bedraagt niet meer dan het op de kaart aangeduide aantal, daar waar dit op de kaart is aangegeven;

d. de breedte van een bouwperceel zal minimaal bedragen ter plaatse van de gronden met het type hoofdgebouw:

- | | |
|-------------------|---------------------|
| 1. vrijstaand: | 12 meter; |
| 2. twee-aaneen: | 7,00 meter; |
| 3. geschakeld: | 7,00 meter; |
| 4. aaneengebouwd: | 5,00 meter; |
| 5. patio: | niet nader bepaald. |

e. de breedte van een hoofdgebouw – een aan- of uitbouw en/of een aangebouwd bijgebouw niet meegerekend – bedraagt minimaal op de gronden met het type hoofdgebouw:

- | | |
|-------------------|---------------------|
| 1. vrijstaand: | 6,00 meter; |
| 2. twee-aaneen: | 5,00 meter; |
| 3. geschakeld: | 5,00 meter |
| 4. aaneengebouwd: | 4,00 meter; |
| 5. patio: | niet nader bepaald. |

f. de afstand tussen het hoofdgebouw – een aan- of uitbouw en/of aangebouwd bijgebouw niet meegerekend – en de zijdelingse bouwperceelsgrens bedraagt minimaal op de gronden met het type hoofdgebouw:

- | | |
|-------------------|-----------------------------|
| 1. vrijstaand: | 3,00 meter; |
| 2. twee-aaneen: | 2,00 meter (aan één zijde); |
| 3. geschakeld: | 2,00 meter (aan één zijde); |
| 4. aaneengebouwd: | niet nader bepaald; |
| 5. patio: | niet nader bepaald. |

- g. de goothoogte en de bouwhoogte per type hoofdgebouw bedraagt maximaal de volgende maat:

<i>type</i>	<i>max. goothoogte</i>	<i>max. bouwhoogte</i>
1. vrijstaand	6,00 meter	11,00 meter
2. twee-aaneen	6,00 meter	11,00 meter
3. geschakeld	6,00 meter	11,00 meter
4. aaneengebouwd	6,00 meter	11,00 meter
5. patio	niet nader bepaald	6,00 meter

- h. bij toepassing van hellende dakvlakken bedraagt de dakhelling minimaal 20° en maximaal 50°;
- i. de diepte van een hoofdgebouw bedraagt maximaal 12 meter;
- j. bij het type patio dient per hoofdgebouw minimaal 25 m² van het bouwperceel onbebouwd te blijven, waarbij de onbebouwde ruimte door wanden van minimaal 1,80 meter hoog wordt omsloten.

10.2.2 Aan- en uitbouwen en bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd met inachtneming van de volgende regels:

- a. de aan- en uitbouwen, bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden uitsluitend opgericht bij de typen vrijstaand, twee-aaneen, geschakelde of aaneengebouwd;
- b. de aan- en uitbouwen, bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden uitsluitend binnen een bouwvlak opgericht;
- c. de totale bebouwde oppervlakte van aan- en bijgebouwen bedraagt maximaal 50% van het achtererf met een maximum van 40 m²;
- d. de goot- en bouwhoogte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen behorende bij het type hoofdgebouw bedragen maximaal de volgende maten:

<i>type</i>	<i>goothoogte</i>	<i>bouwhoogte</i>
1. vrijstaand	3,30 meter	6,00 meter
2. twee-aaneen	3,30 meter	6,00 meter
3. geschakeld	3,30 meter	3,30 meter
4. aaneengebouwd	3,30 meter	3,30 meter

- e. voor zover aan- en uitbouwen en bijgebouwen niet in de perceelgrens worden gebouwd, bedraagt de afstand tot de bouwperceelsgrens minimaal 1,00 meter;
- f. in afwijking van het bepaalde onder e bedraagt de afstand van aan- en uitbouwen en bijgebouwen bij het type vrijstaand, twee-aaneen en geschakeld tot de voorste bouwperceelsgrens 6,00 meter;
- g. bij toepassing van een dakhelling bedraagt de helling maximaal 60°;
- h. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde bedraagt maximaal voor:
 - 1. erf- en terreinafscheidingen tussen de voorgevel van
hoofdgebouwen en de openbare weg 1,00 meter;
 - 2. erf- en terreinafscheidingen elders 2,00 meter;
 - 3. pergola's 2,75 meter;
 - 4. speelvoorzieningen 3,00 meter;
 - 5. lichtmasten en overige masten 10,00 meter;
 - 6. bewegwijzering en overig straatmeubilair 4,50 meter;
 - 7. van overige bouwwerken, geen gebouwen
en geen overkappingen zijnde 1,00 meter;
 - 8. overkappingen 3,00 meter.

10.3 Nadere eisen

- 10.3.1 Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, bij het verlenen van een bouwvergunning, nadere eisen te stellen ten aanzien van:
- a. de plaatsing van gebouwen, aan- en uitbouwen en bijgebouwen ten opzichte van de bouwperceelsgrens en ten opzichte van elkaar;
 - b. de dakhelling van hellende dakvlakken van gebouwen;
 - c. de nokrichting van gebouwen;
 - d. de plaatsing en vormgeving van bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

- 10.3.2 Deze nadere eisen mogen slechts worden gesteld met het doel te voorkomen dat de belangen van derden worden geschaad of afbreuk wordt gedaan aan de doeleinden van het plan en met het oog op de bereikbaarheid van gebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde en gronden in verband met calamiteiten.

10.4 Ontheffing van de bouwregels

- 10.4.1 Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen van het bepaalde in:
- a. lid 10.2.1, sub f voor een kortere afstand tot minimaal 1,00 meter van de zijdelingse bouwperceelsgrens, mits er sprake is van een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
 - b. lid 10.2.2, sub h:
 - 1. tot een hoogte die maximaal gelijk is aan de in een bouwvlak toelaatbare bouwhoogte;
 - 2. tot een maximum van 6,00 meter op gronden waar geen gebouwen zijn toegestaan.
- 10.4.2 Bij het verlenen van ontheffing als bedoeld in lid 10.4.1, sub a kunnen burgemeester en wethouders schriftelijk advies inwinnen bij een stedenbouwkundige;
- 10.4.3 Bij het verlenen van ontheffing als bedoeld in lid 10.4.1 zijn de algemene procedureregels van toepassing zoals opgenomen in artikel 18 lid 2 van deze regels.

10.5 Specifieke gebruiksregels

- 10.5.1 Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, wordt gerekend:
- a. het inrichten en/of gebruiken van een aan- of uitbouw of een vrijstaand bijgebouw als woonruimte ten behoeve van het bieden of ontvangen van mantelzorg;
 - b. het inrichten en/of gebruiken van een aan- of uitbouw of een vrijstaand bijgebouw als zelfstandige woonruimte.
- 10.5.2 Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, wordt niet gerekend:
- a. vormen van gebruik als bedoeld in lid 10.5.1, die verenigbaar zijn met het doel waarvoor de grond ingevolge de bestemming, de Bestemmingsomschrijving en/of de overige regels mag worden gebruikt;
 - b. het opslaan van bouwmaterialen, puin en specie in verband met normaal onderhoud, dan wel ter verwezenlijking van de bestemming.

10.6 Ontheffing van de gebruiksregels

10.6.1 Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen van het bepaalde in lid 10.1 voor de uitoefening van kleinschalige beroepsmatige en bedrijfsmatige activiteiten in de woning met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. de woonfunctie dient in overwegende mate behouden en herkenbaar te blijven,
- b. het vloeroppervlak in gebruik voor de beroeps- of bedrijfsmatige activiteiten mag ten hoogste 25 m² van het vloeroppervlak van hoofdgebouwen en de daarbij behorende aan- en uitbouwen bedragen
- c. het beroep of de activiteit dient door de bewoner te worden uitgeoefend;
- d. het gebruik mag geen zodanige verkeersaantrekkende werking hebben dat deze kan leiden tot een nadelige beïnvloeding van de normale afwikkeling van het verkeer dan wel tot een onevenredige parkeerdruk op de openbare ruimte;
- e. er mag geen detailhandel plaatsvinden, uitgezonderd een beperkte verkoop die verband houdt met de beroeps- of bedrijfsmatige activiteiten;
- f. ontheffing wordt niet verleend voor het uitoefenen van bedrijvigheid die onder de werking van de Wet milieubeheer valt;
- g. ontheffing wordt niet verleend indien daardoor onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de ingevolge de bestemming gegeven gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken.

10.6.2 Bij het verlenen van ontheffing als bedoeld in lid 10.6.1 zijn de algemene procedureregels van toepassing zoals opgenomen in artikel 18 lid 2 van deze regels.

Artikel 11

Wonen - 3

11.1 Bestemmingsomschrijving

11.1.1 De op de kaart voor '**Wonen - 3**' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. huisvesting van personen;
- b. wegen, (ondergrondse) parkeervoorzieningen, tuinen en andere voorzieningen ten dienste van de bestemming;

11.1.2 Op deze gronden mogen, met inachtneming van de op de kaart aangegeven aanduidingen, uitsluitend ten dienste van de in lid 11.1.1 bedoelde bestemming worden gebouwd:

- a. hoofdgebouwen in gestapelde vorm;
- b. bijgebouwen;
- c. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

11.2 Bouwregels

11.2.1 De gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd met inachtneming van de volgende regels:

- a. de hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen het op de kaart aangegeven bouwvlak worden opgericht;
- b. bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde mogen zowel binnen als buiten het op de kaart aangegeven bouwvlak worden opgericht;
- c. de bouwhoogte van hoofdgebouwen bedraagt maximaal 15 meter;
- d. de bouwhoogte van bijgebouwen bedraagt maximaal 3,00 meter;
- e. de oppervlakte van bijgebouwen buiten het op de kaart aangegeven bouwvlak bedraagt maximaal 60 m²;
- f. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde bedraagt maximaal voor:
 - 1. erf- en terreinafscheidingen tussen de voorgevel van hoofdgebouwen en de openbare weg 1,00 meter;

2. erf- en terreinafscheidingen elders	2,00 meter;
3. pergola's	2,75 meter;
4. speelvoorzieningen	3,00 meter;
5. lichtmasten en overige masten	10,00 meter;
6. bewegwijzering en overig straatmeubilair	4,50 meter;
7. van overige bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde	1,00 meter;
8. overkappingen	3,00 meter.

11.3 Nadere eisen

- 11.3.1 Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, bij het verlenen van een bouwvergunning, nadere eisen te stellen ten aanzien van:
- a. de plaatsing van gebouwen en bijgebouwen ten opzichte van de bouwperceelsgrens en ten opzichte van elkaar;
 - b. de dakhelling van hellende dakvlakken van gebouwen;
 - c. de plaatsing en vormgeving van bouwwerken, geen gebouwen zijnde.
- 11.3.2 Deze nadere eisen mogen slechts worden gesteld met het doel te voorkomen dat de belangen van derden worden geschaad of afbreuk wordt gedaan aan de doeleinden van het plan en met het oog op de bereikbaarheid van gebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde en gronden in verband met calamiteiten.

11.4 Ontheffing van de bouwregels

- 11.4.1 Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen van het bepaalde in lid 11.2, sub f:
- a. tot een hoogte die maximaal gelijk is aan de in een bouwvlak toelaatbare bouwhoogte;
 - b. tot een maximum van 6,00 meter op gronden waar geen gebouwen zijn toegeestaan.
- 11.4.2 Bij het verlenen van ontheffing als bedoeld in lid 11.4.1 zijn de algemene procedureregels van toepassing zoals opgenomen in artikel 18 lid 2 van deze regels.

11.5 Specifieke gebruiksregels

11.5.1 Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, wordt gerekend:

- a. het inrichten en/of gebruiken van een aan- of uitbouw of een vrijstaand bijgebouw als woonruimte ten behoeve van het bieden of ontvangen van mantelzorg;
- b. het inrichten en/of gebruiken van een aan- of uitbouw of een vrijstaand bijgebouw als zelfstandige woonruimte.

11.5.2 Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, wordt niet gerekend:

- a. vormen van gebruik als bedoeld in lid 11.5.1, die verenigbaar zijn met het doel waarvoor de grond ingevolge de bestemming, de Bestemmingsomschrijving en/of de overige regels mag worden gebruikt;
- b. het opslaan van bouwmaterialen, puin en specie in verband met normaal onderhoud, dan wel ter verwezenlijking van de bestemming.

11.6 Ontheffing van de gebruiksregels

11.6.1 Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen van het bepaalde in lid 11.1 voor de uitoefening van kleinschalige beroepsmatige en bedrijfsmatige activiteiten in de woning met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. de woonfunctie dient in overwegende mate behouden en herkenbaar te blijven,
- b. het vloeroppervlak in gebruik voor de beroeps- of bedrijfsmatige activiteiten mag ten hoogste 25 m² van het vloeroppervlak van hoofdgebouwen en de daarbij behorende aan- en uitbouwen bedragen
- c. het beroep of de activiteit dient door de bewoner te worden uitgeoefend;
- d. het gebruik mag geen zodanige verkeersaantrekkende werking hebben dat deze kan leiden tot een nadelige beïnvloeding van de normale afwikkeling van het verkeer dan wel tot een onevenredige parkeerdruk op de openbare ruimte;
- e. er mag geen detailhandel plaatsvinden, uitgezonderd een beperkte verkoop die verband houdt met de beroeps- of bedrijfsmatige activiteiten;
- f. ontheffing wordt niet verleend voor het uitoefenen van bedrijvigheid die onder de werking van de Wet milieubeheer valt;
- g. ontheffing wordt niet verleend indien daardoor onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de ingevolge de bestemming gegeven gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken.

- 11.6.2 Bij het verlenen van ontheffing als bedoeld in lid 11.6.1 zijn de algemene procedureregels van toepassing zoals opgenomen in artikel 18 lid 2 van deze regels.

Artikel 12

Waarde – Archeologie (dubbelbestemming)

12.1. Bestemmingsomschrijving

- 12.1.1 De voor '**Waarde - Archeologie**' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere aldaar geldende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud en de versterking van ter plaatse aanwezige archeologische waarden.
- 12.1.2 Op of in deze gronden mogen uitsluitend ten dienste van de in lid 12.1.1 genoemde bestemming bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd.
- 12.1.3 Bouwwerken ten dienste van de andere voor deze gronden geldende bestemmingen zijn op deze gronden slechts toelaatbaar indien aan één of meer van de volgende voorwaarden wordt voldaan:
- a. het bouwwerk dient ter vervanging van een reeds aanwezig bouwwerk, waarbij de horizontale en verticale afmetingen van de fundering van dat bouwwerk niet veranderen;
 - b. het bouwwerk en de fundering, waaronder begrepen paalfunderingen, komen niet dieper te liggen dan 0,30 meter beneden het maaiveld;
 - c. het grondoppervlak van het bouwwerk bedraagt niet meer dan 30 m².

12.2. Bouwregels

- 12.2.1 De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten behoeve van de bestemming 'Waarde - Archeologie' bedraagt maximaal 1,00 meter.

12.3. Ontheffing bouwregels

- 12.3.1 Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen van het bepaalde in lid 12.2.2 voor het bouwen van bouwwerken ten behoeve van de voor deze gronden geldende andere bestemming(en) die niet aan de in lid 12.2.2 genoemde voorwaarden voldoen, met dien verstande dat de archeologische waarden niet onevenredig mogen worden geschaad.
- 12.3.2 Ontheffing, zoals in lid 12.3.1 bedoeld, zal in ieder geval worden verleend indien:
- a. de aanvrager van de bouwvergunning blijkens archeologisch onderzoek heeft aangetoond dat op de betrokken bouwlocatie geen archeologische waarden aanwezig zijn;

- b. de aanvrager van de bouwvergunning een rapport heeft overlegd waarin wordt aangetoond dat de archeologische waarden van het gebied naar het oordeel van het college in voldoende mate worden veiliggesteld;
 - c. de betrokken archeologische waarden door de bouwactiviteiten niet worden geschaad of mogelijke schade wordt voorkomen door aan de ontheffing regels te verbinden, gericht op:
 - d. het treffen van maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
 - e. het doen van opgravingen;
 - f. begeleiding van de bouwactiviteiten door de archeologisch deskundige.
- 12.3.3 Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen van het bepaalde in lid 12.2 tot een totale hoogte van maximaal 10,00 meter, mits de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken niet onevenredig worden aangetast.
- 12.3.4 Bij het verlenen van ontheffing als bedoeld in lid 12.3.1, 12.3.2 en 12.3.3 winnen burgemeester en wethouders schriftelijk advies in bij een archeologisch deskundige met betrekking tot de vraag of bij het bouwplan de archeologische waarden voldoende worden ontzien en de eventueel te stellen voorwaarden;
- 12.3.5 Bij het verlenen van ontheffing als bedoeld in lid 12.3.1, 12.3.2. en 12.3.3 zijn de algemene procedureregels van toepassing zoals opgenomen in artikel 18 lid 2 van deze regels.

12.4 Aanlegvergunning

- 12.4.1 Het is verboden om zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van het college (aanlegvergunning) de navolgende werken en/of werkzaamheden uit te voeren:
- a. het uitvoeren van groundbewerkingen op een grotere diepte dan 0,30 meter, waartoe worden gerekend het afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen en aanleggen van drainage, tenzij deze werkzaamheden noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarvoor ontheffing zoals bedoeld in lid 12.3 of bouwvergunning is verleend;
 - b. het ophogen van gronden met meer dan 0,30 meter;
 - c. het aanleggen, vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren;
 - d. het verlagen of verhogen van het waterpeil;

- e. het planten of rooien van bomen waarbij de stobben worden verwijderd;
- f. het aanbrengen van ondergrondse transport-, energie-, of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
- g. het aanleggen, verbreden of verharderen van wegen, paden of parkeergelegenheden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- h. alle overige werkzaamheden die de archeologische waarden in het gebied kunnen aantasten en die niet worden gerekend tot het normale gebruik of onderhoud van het gebied.

12.4.2 Het in lid 12.4.1 vervatte verbod geldt niet voor het uitvoeren van:

- a. werken en/of werkzaamheden die normaal beheer of onderhoud betreffen;
- b. werken en/of werkzaamheden die op het tijdstip van het van kracht worden van het plan in uitvoering zijn;
- c. werken en/of werkzaamheden die mogen worden uitgevoerd krachtens een verleende bouw- of aanlegvergunning of ontgrondingsvergunning;
- d. werken en/of werkzaamheden waarbij geen grondbewerkingen plaatsvinden dieper dan 0,30 meter beneden het maaiveld;
- e. werken en/of werkzaamheden over een oppervlakte kleiner dan 30 m²;
- f. archeologisch onderzoek.

12.4.3 Aanlegvergunning wordt in ieder geval verleend indien:

- a. de aanvrager van de aanlegvergunning aan de hand van archeologisch onderzoek heeft aangetoond dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden aanwezig zijn;
- b. de aanvrager van de aanlegvergunning een rapport heeft overlegd waarin de archeologische waarden van het betrokken gebied naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate worden veiliggesteld;
- c. de betrokken archeologische waarden door de activiteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de aanlegvergunning regels te verbinden, gericht op:
 - 1. het treffen van maatregelen waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
 - 2. het doen van opgravingen;

3. begeleiding van de activiteiten door de archeologisch deskundige.

- 12.4.4 Alvorens te beslissen omtrent het verlenen van een aanlegvergunning als bedoeld in lid 12.4.1, winnen burgemeester en wethouders schriftelijk advies in bij de archeologisch deskundige met betrekking tot de vraag of door het verlenen van een aanlegvergunning, de in bedoelde gronden aanwezige archeologische waarden niet of slechts in geringe mate worden aangetast;
- 12.4.5 Bij het verlenen van een aanlegvergunning zijn de algemene procedureregels van toepassing zoals opgenomen in artikel 18 lid 3 van deze regels.

12.5 Wijzigingsbevoegdheden

- 12.5.1 Het college is bevoegd het bestemmingsplan te wijzigen door het bestemmingsvlak met de bestemming 'Waarde - Archeologie' geheel of gedeeltelijk van de kaart te verwijderen, indien:
- a. uit archeologisch onderzoek is gebleken dat ter plaatse geen archeologische waarden aanwezig zijn;
 - b. het op grond van archeologisch onderzoek niet meer noodzakelijk wordt geacht dat het bestemmingsplan ter plaatse in bescherming en veiligstelling van archeologische waarden voorziet.
- 12.5.2 Het college is bevoegd het bestemmingsplan te wijzigen door de vorm van bouwvlakken te veranderen, met dien verstande dat:
- a. wijziging op grond van archeologisch onderzoek noodzakelijk of gewenst is met het oog op de bescherming of de veiligstelling van de ter plaatse aanwezige archeologische waarden;
 - b. zonder verandering van de vorm van het bouwvlak de bebouwing ten behoeve van de betrokken bestemming niet of niet doelmatig kan worden gerealiseerd;
 - c. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de ingevolge de bestemming gegeven gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken.
- 12.5.3 Bij de toepassing van de wijzigingsbevoegdheid als bedoeld in lid 12.5.1 en lid 12.5.2 winnen burgemeester en wethouders schriftelijk advies in bij een archeologisch deskundige met betrekking tot de vraag of met het verwijderen van de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie' er geen archeologische waarden worden aangetast;
- 12.5.4 Bij het toepassen van de bevoegdheid als bedoeld in lid 12.5.1 en lid 12.5.2 zijn de algemene procedureregels van toepassing zoals opgenomen in artikel 18 lid 1 van deze regels.

12.6 Specifieke gebruikregels

- 12.6.1 Tot het verboden gebruik wordt in ieder geval gerekend het gebruiken van gronden als opslagplaats voor bagger en grondspecie, behoudens het deponeren van bagger-specie in het kader van normaal onderhoud van waterlopen.

HOOFDSTUK 3

ALGEMENE REGELS

Artikel 13

Anti-dubbeltelregel

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

Artikel 14

Algemene gebruiksregels

14.1 Verboden gebruik

14.1.1 Het is verboden de in dit plan begrepen gronden, gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde te gebruiken, te doen of laten gebruiken op een wijze of tot een doel strijdig met de in dit plan aan de grond gegeven bestemming.

14.1.2 Tot het verboden gebruik wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruiken, te doen of laten gebruiken van gronden, gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten behoeve van de exploitatie van een seksinrichting, een escortbedrijf en raam- en straatprostitutie;
- b. het gebruiken, te doen of laten gebruiken van gronden als uitstallings-, opslag-, stand-, of ligplaats voor kampeermiddelen;

Artikel 15

Algemene ontheffingsregels

15.1 Ontheffingsbevoegdheid

15.1.1 Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen van de regels in dit plan voor:

a. het overschrijden van de naar de weg gekeerde bebouwingsgrens, zomede van de ten opzichte van de zijdelingse bouwperceelsgrens bepaalde minimumafstand door:

1. erkers, balkons en bordessen tot maximaal 1,00 meter;
2. ingangspartijen tot maximaal 2,00 meter, mits de bebouwde oppervlakte maximaal 6,00 m² en de bouwhoogte maximaal 3,00 meter zal bedragen.

Deze regel is van toepassing voor het overschrijden van grenzen voor zover deze niet leiden tot wijziging van bestemmingen;

b. het oprichten van antennes en masten tot een bouwhoogte van 15 meter.

15.1.2 Bij het verlenen van ontheffing als bedoeld in lid 15.1 zijn de algemene procedureregels van toepassing zoals opgenomen in artikel 18 lid 2 van deze regels.

Artikel 16

Algemene wijzigingsregels

16.1 Wijzigingsbevoegdheid

16.1.1 Burgemeester en wethouders kunnen, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening, het plan wijzigen ten behoeve van:

- a. het bouwen van niet voor bewoning bestemde gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde van geringe afmetingen ten dienste van het openbaar nut met een oppervlakte van maximaal 15 m² en een bouwhoogte van maximaal 3,50 meter;
- b. het overschrijden van de naar de weg gekeerde bebouwingsgrens, zomede van de ten opzichte van de zijdelingse bouwperceelsgrens bepaalde minimumafstand door:
 1. erkers, balkons en bordessen tot maximaal 1,00 meter;
 2. ingangspartijen tot maximaal 2,00 meter, mits de bebouwde oppervlakte maximaal 6,00 m² en de bouwhoogte maximaal 3,00 meter zal bedragen.

Deze regel is van toepassing voor het overschrijden van grenzen voor zover deze leiden tot wijziging van bestemmingen;

- c. geringe afwijkingen, die in het belang zijn van een ruimtelijk of technisch beter verantwoorde plaatsing van bouwwerken of die noodzakelijk zijn in verband met de werkelijke toestand van het terrein. Hierbij zijn verschuivingen van de bestemmingsgrens met maximaal 5,00 meter toelaatbaar.
- 16.1.2 Bij de toepassing van de bevoegdheden als bedoeld in lid 16.1.1 kunnen burgemeester en wethouders schriftelijk advies inwinnen bij een stedenbouwkundige.
- 16.1.3 Bij het toepassen van de bevoegdheid als bedoeld in lid 16.1.1 zijn de algemene procedureregels van toepassing zoals opgenomen in artikel 18 lid 1 van deze regels.

Artikel 17

Algemene aanduidingsregels

17.1 Vrijwaringszone-weg

- 17.1.1 Het is, in afwijking van het bepaalde in hoofdstuk 2, niet toegestaan om ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone-weg' gebouwen te bouwen binnen een afstand van 20 m gemeten vanaf de as van de dichtstbij gelegen hoofdrijbaan.
- 17.1.2 Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in lid 17.1.1, met inachtneming van de volgende regels:
- a. de ontwikkelingen binnen de vrijwaringszone-weg mogen geen afbreuk doen aan de verkeersplanologische functie van de betreffende weg;
 - b. alvorens omtrent het verlenen van een ontheffing te beslissen, winnen burgemeester en wethouders schriftelijk advies in bij de wegbeheerder over de vraag als bedoeld onder a.

Artikel 18

Algemene procedureregels

18.1 Wijzigingsbevoegdheid

- 18.1.1 Bij toepassing van een wijzigingsbevoegdheid ingevolge dit plan, is de uniforme openbare voorbereidingsprocedure van afdeling 3.4 Algemene wet bestuursrecht van toepassing.

18.2 Ontheffingsbevoegdheid

- 18.2.1 Bij het verlenen van ontheffing is de volgende procedure van toepassing:
- a. het ontwerpbesluit op het verzoek om ontheffing of aanvraag ligt gedurende 4 weken in het gemeentehuis ter inzage;
 - b. burgemeester en wethouders geven te voren kennis van de terinzagelegging in het huis-aan-huisblad dat in de gemeente wordt verspreid;
 - c. de kennisgeving houdt mededeling in van de bevoegdheid voor belanghebbenden tot het schriftelijk indienen van zienswijzen bij burgemeester en wethouders tegen het ontwerpbesluit op het verzoek om ontheffing gedurende de 4 weken dat het verzoek om ontheffing ter inzage ligt;
 - d, indien tegen het ontwerpbesluit op het verzoek om ontheffing zienswijzen zijn ingebracht, wordt het besluit met redenen omkleed;
 - e. burgemeester en wethouders delen aan hen die zienswijzen hebben ingebracht, de beslissing daaromtrent mee.

18.3 Aanlegvergunning

- 18.3.1 Voor het verlenen van een aanlegvergunning als bedoeld in
- artikel 3 lid 5;
 - artikel 12 lid 4;
- geldt de procedure zoals opgenomen in de artikel 3.16 e.v. van de Wet ruimtelijke ordening.

Artikel 19

Overige regels

Overtreding van het bepaalde in:

- artikel 3 lid 5;
- artikel 12 lid 4;

is, naast het bepaalde in artikel 7.10 Wet ruimtelijke ordening, een strafbaar feit in de zin van artikel 1a onder 2 van de Wed.

HOOFDSTUK 4

OVERGANGS-EN SLOTREGELS

Artikel 20

Overgangsrecht

20.1 Ten aanzien van het gebruik gelden de volgende overgangsregels:

- a. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
- b. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in lid 20.1, sub a, 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.
- c. Indien het gebruik, bedoeld in lid 20.1, sub a, na de 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.
- d. Lid 20.1, sub a is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

20.2 Ten aanzien van het bouwen gelden de volgende overgangsregels:

- a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een bouwvergunning, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,
 1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 2. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de bouwvergunning wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
- b. Burgemeester en wethouders kunnen eenmalig ontheffing verlenen van lid 20.2, sub a voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10 %.

- c. Lid 20.2, sub a is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsregel van dat plan.

20.3 Ontheffing

- 20.3.1 Voor zover toepassing van het overgangsrecht bouwwerken of gebruik (lid 20.1 en lid 20.2) leidt tot een onbillijkheid van overwegende aard jegens een of meer natuurlijke personen kunnen burgemeester en wethouders ten behoeve van die persoon of personen van dat overgangsrecht ontheffing verlenen.

20.4 Ten aanzien van bestaande afstanden en andere maten:

- 20.4.1 Indien afstanden ten tijde van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan meer dan wel minder bedragen dan ingevolge Hoofdstuk 2 is toegestaan, mogen de bestaande afstanden als maximaal respectievelijk minimaal toelaatbaar worden aangehouden.
- 20.4.2 In die gevallen dat hoogten, inhoud, aantallen en/of oppervlakten van bestaande bouwwerken op de dag van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan meer of minder bedragen dan ingevolge Hoofdstuk II is voorgeschreven, mogen de bestaande maten en hoeveelheden als maximaal respectievelijk minimaal worden aangehouden.
- 20.4.3 In het geval van (her)oprichting van gebouwen is het bepaalde in lid 20.4.1 en lid 20.4.2 uitsluitend van toepassing indien het geschiedt op dezelfde plaats.

Artikel 21

Slotregel

Deze regels kunnen worden aangehaald onder de naam:

Regels bestemmingsplan 'Kloosterzande Oost'.