

HOOFDSTUK I

INLEIDENDE REGELS

Artikel 1

Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1. **plan:** het bestemmingsplan "Kern Nieuwdorp" van de gemeente Borsele;
2. **kaart:** een geometrische bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO;
3. **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;
4. **aanduidingsgrens:** de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;
5. **aaneengebouwd:** blokken van meer dan twee aaneengebouwde hoofdgebouwen;
6. **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;
7. **achtererf:** gedeelte van het erf dat aan de achterzijde van het hoofdgebouw is gelegen;
8. **achtergevel van een hoofdgebouw:** het meest achterwaarts gelegen deel van een hoofdgebouw;
9. **afgewerkt bouwterrein;** de bouwhoogte van de gebouwen en bouwwerken geen gebouw zijnde omringende grond; bij hellende terreinen: het hoogste punt van de gebouwen en bouwwerken geen gebouw zijnde omringende grond;
10. **archeologische waarde:** de aan het gebied toegekende waarde gekenmerkt door voorwerpen of bewoningssporen van vroegere samenlevingen direct onder het aardoppervlak;
11. **architectonische waarde:** de aan een gebouw toegekende waarde gekenmerkt door de opbouw en/of indeling van de buitengevel, de dakopbouw en het materiaal en/of kleurgebruik eventueel in samenhang met de omgeving;

12. **bebouwing**: één of meer gebouwen en/of bouwwerken geen gebouw zijnde;
13. **bebouwingspercentage**: een in de regels aangegeven percentage, dat de grootte van het deel van een terrein aangeeft dat maximaal mag worden bebouwd;
14. **bedrijfsmatige activiteiten in een woning**: het gebruik van (een gedeelte van) een woning en/of een daarbij behorende aanbouw of bijgebouw voor het verrichten van werkzaamheden van dienstverlenende en/of ambachtelijke aard met als doel daaruit hoofd- of neveninkomsten te betrekken, waarbij geen sprake is van een zich als specifiek opgeleid persoon naar buiten presenterende beroepsbeoefenaar;
15. **bedrijfswoning**: een hoofdgebouw in of bij een gebouw of op een terrein, die dient voor de huisvesting van (één huishouden) van een persoon wiens huisvesting daar, gelet op de bestemming van de grond ter plaatse van het gebouw of het terrein, noodzakelijk moet worden geacht;
16. **beroepsmatige activiteiten in een woning**: het gebruik van (een gedeelte van) een woning en/of een daarbij behorend(e) aanbouw of bijgebouw voor het zelfstandig en onder eigen naam uitoefenen van een dienstverlenend beroep op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, lichaamsverzorgend, kunstzinnig, ontwerp-technisch of hiermee gelijk te stellen gebied door een daarvoor specifiek opgeleid persoon;
17. **bestemmingsgrens**: de grens van een bestemmingsvlak;
18. **bestemmingsplan**: een geometrische bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO met de bijbehorende regels;
19. **bestemmingsvlak**: een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;
20. **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;
21. **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;
22. **bouwgrens**: de grens van een bouwvlak;
23. **bouwperceel**: een aaneengesloten stuk grond, waarop krachtens het plan een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegestaan;
24. **bouwperceelsgrens**: de grens van een bouwperceel;

25. **bouwvlak:** een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijn, zijn toegelaten;
26. **bouwwerk:** elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal die hetzij direct of indirect met de grond verbonden is, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond;
27. **cultuurhistorische waarde:** de aan een bouwwerk of een gebied toegekende waarde gekenmerkt door het beeld dat is ontstaan door het gebruik dat de mens in de loop van de geschiedenis heeft gemaakt van dat bouwwerk of dat gebied;
28. **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;
29. **dienstverlening:** het bedrijfsmatig verlenen van diensten, zoals reisbureaus, kapsalons, wasserettes, autorijschool en videotheek;
30. **discotheek/bar/dancing:** een horecabedrijf dat tot hoofddoel heeft het verstrekken van drank voor gebruik ter plaatse, waarbij het doen beluisteren van overwegend mechanische muziek en het gelegenheid geven tot dans een wezenlijk onderdeel vormen;
31. **erf:** al dan niet bebouwd bouwperceel, of een gedeelte daarvan, dat direct is gelegen bij een gebouw en dat in feitelijk opzicht is ingericht ten dienste van het gebruik van dat gebouw;
32. **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;
33. **feestzaal:** een ruimte gericht op het verstrekken van al dan niet ter plaatse bereide en ter plaatse te nuttigen dranken en/of etenswaren en/of het exploiteren van zaalaccommodaties;
34. **gebouw:** elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;
35. **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 maaiveld, gewaarborgd is;
36. **gevellijn:** denkbeeldige dan wel op de kaart aangegeven lijn die strak langs de gevel van een gebouw loopt tot aan de bouwperceelsgrenzen;

37. **hoofdgebouw:** een gebouw, dat op een bouwperceel door zijn constructie of afmetingen dan wel gelet op de bestemming als belangrijkste gebouw valt aan te merken;
38. **horecabedrijf:** een bedrijf gericht op het verstrekken van al dan niet ter plaatse bereide en ter plaatse te nuttigen dranken en/of etenswaren en/of het verstrekken van logies en/of het exploiteren van zaalaccommodaties
39. **kantoor(ruimte):** een gebouw of een gedeelte daarvan, dat dient voor het beroepsmatig/bedrijfsmatig verlenen van diensten op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, lichaamsverzorgend, kunstzinnig, ontwerptechnisch of een hiermee naar aard gelijk te stellen gebied;
40. **lint:** blokken van maximaal twee aaneengebouwde hoofdgebouwen;
41. **maatschappelijke voorzieningen:** educatieve, sociaal-medische, sociaal-culturele, levensbeschouwelijke, sport- en recreatieve voorzieningen en voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening, alsook ondergeschikte detailhandel ten dienste van deze voorzieningen;
42. **milieudeskundige:** een door burgemeester en wethouders aan te wijzen onafhankelijke deskundige of commissie van deskundigen inzake milieu;
43. **nutsvoorzieningen** (voorzieningen ten behoeve van openbaar nut): voorzieningen ten behoeve van het openbaar nut, zoals transformatorhuisjes, schakelhuisjes, duikers, gemaalgebouwtjes, telefooncellen, etc.
44. **peil:**
- de kruin van de weg indien de afstand tussen het bouwwerk en de kant van de weg minder dan 5,00 meter bedraagt;
 - bij ligging in het water: het gemiddelde zomerpeil van het aangrenzende water;
 - in andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte bouwterrein;
45. **prostitutie:** het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen vergoeding;
46. **raamprostitutie:** een seksinrichting met één of meer ramen van waarachter de prostitué/prostituée tracht de aandacht van passanten op zich te vestigen met als doel het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen vergoeding;
47. **samenhangend straat- en bebouwingsbeeld:**
1. een goede verhouding tussen bouwmassa en open ruimte;
 2. een goede hoogte-/breedteverhouding tussen de bebouwing onderling;

3. een samenhang in bouwvorm/architectonisch beeld tussen bebouwing die ruimtelijk op elkaar georiënteerd is;
 4. de cultuurhistorische samenhang van de omgeving.
-
48. **seksautomatenhal**: een inrichting of daarmee gelijk te stellen gelegenheid waarin door middel van automaten filmvoorstellingen en/of live-shows van erotische en/of pornografische aard kunnen worden gegeven;
 49. **seksbioscoop/-theater**: een inrichting of daarmee gelijk te stellen gelegenheid waarin vertoningen van erotische en/of pornografische aard worden gegeven;
 50. **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;
 51. **Staat van Horeca-activiteiten**: de Staat van Horeca-activiteiten die van deze regels deel uitmaakt;
 52. **stedenbouwkundige**: een door burgemeester en wethouders aan te wijzen onafhankelijke deskundige of commissie van deskundigen inzake stedenbouw;
 53. **straatprostitutie**: het zich op de openbare weg respectievelijk op 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;
 54. **twee-aan-een**: blokken van twee aaneengebouwde hoofdgebouwen;
 55. **voorerf**: gedeelte van het erf dat aan de voorkant van het hoofdgebouw is gelegen;
 56. **voorgevel van een hoofdgebouw**: het meest naar de wegzijde gekeerde deel van een hoofdgebouw;
 57. **vrijstaand**: een gebouw zonder gemeenschappelijke wand met een andere gebouw;
 58. **Wed**: de Wet op de economische delicten, zoals die luidde ten tijde van de tervisielegging van het ontwerp-bestemmingsplan;
 59. **weg**: weg als bedoeld in artikel 1, eerste lid, onder b, van de Wegenverkeerswet 1994, zoals die luidde ten tijde van de van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan;

60. **woning**: een gebouw, dat dient voor de huisvesting van personen;
61. **Wro**: de Wet ruimtelijke ordening, zoals die luidde ten tijde van de van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan;
62. **zijerf**: gedeelte van het erf dat aan de zijkant van het hoofdgebouw is gelegen;
63. **zijgevel**: een gevel van een gebouw, die niet een voorgevel of een achtergevel is;
64. **zijgevellijn**: denkbeeldige lijn die strak loopt langs de zijgevel van een bouwwerk tot aan de bouwperceelsgrenzen.

Artikel 2

Wijze van meten

Bij het toepassen van deze regels wordt als volgt gemeten:

afstanden van bouwwerken onderling, alsmede afstanden van bouwwerken tot de bouwperceelsgrens worden daar gemeten, waar deze afstanden het kleinst zijn;

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;

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 en naar aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen;

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;

de dakhelling: langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

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 constructie;

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;

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;

het bebouwde oppervlak: van een bouwperceel, of een ander terrein wordt bepaald door de oppervlakten van alle op een terrein gelegen gebouwen bij elkaar op te tellen, tenzij in de regels anders is bepaald;

het bewoonbaar vloeroppervlak: binnen de afgewerkte omtrekwallen (in voorkomende gevallen binnen de balustrade) onder aftrek van de in de ruimte inspringende onderdelen van het gebouw als schoorsteenstoelen, kanalen en kasten, maar zonder aftrek van plinten en vast meubilair als aanrechten en verwarmingslichamen; vloeroppervlak waarboven minder dan 1,5 meter hoogte aanwezig is, wordt hierbij buiten beschouwing gelaten.

HOOFDSTUK 2

BESTEMMINGSREGELS

Artikel 3

Bedrijf

3.1 Bestemmingomschrijving

3.1.1 De voor "**Bedrijf**" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. de uitoefening van bedrijfsactiviteiten voor zover die voorkomen in categorie 1 en 2 van de bij deze regels behorende Staat van Bedrijfsactiviteiten;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – aannemersbedrijf': uitsluitend een aannemersbedrijf;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – agrarisch uienafzetbedrijf': uitsluitend een agrarisch afzetbedrijf;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – garagebedrijf': uitsluitend een garagebedrijf;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – slachterij': uitsluitend een slachterij;
- f. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – transportbedrijf': uitsluitend een transportbedrijf;
- g. ter plaatse van de aanduiding 'brandweerkazerne': uitsluitend een brandweerkazerne;

- h. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning': een bedrijfswoning;
- i. ter plaatse van de aanduiding 'nutsvoorzieningen': een nutsvoorziening;
- j. ter plaatse van de aanduiding 'opslag': uitsluitend opslag;
- k. verhardingen, groenvoorzieningen en andere voorzieningen ten dienste van de bestemming, waaronder begrepen energievoorzieningen.

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. gebouwen;
- b. bouwwerken geen gebouw zijnde.

3.2 Bouwregels

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

- a. de gebouwen mogen uitsluitend binnen het op de kaart aangegeven bouwvlak worden opgericht, met in achtneming van het op de kaart opgenomen bebouwingspercentage;
- b. de goot- en bouwhoogte van gebouwen bedraagt maximaal de op de kaart aangegeven maat;
- c. de afstand tussen vrijstaande gebouwen bedraagt minimaal 5 meter;
- d. bedrijfswoningen worden met de voorgevel gebouwd in de op de kaart aangegeven gevellijn, daar waar een dergelijke lijn op de kaart is aangegeven;
- e. het bewoonbaar vloeroppervlak van een bedrijfswoning bedraagt maximaal 200 m², de inhoud bedraagt maximaal 750 m³;
- f. bij iedere bedrijfswoning mogen maximaal twee bijgebouwen worden gebouwd met een gezamenlijke oppervlakte van maximaal 40 m², met dien verstande dat in afwijking van het bepaalde onder lid 3.2, sub b, de goothoogte maximaal 3,25 meter bedraagt en de bouwhoogte maximaal 7 meter bedraagt;
- g. de bouwhoogte van bouwwerken geen gebouw zijnde, bedraagt maximaal 2 meter;
- h. in afwijking van het bepaalde onder lid 3.2, sub g, bedraagt de bouwhoogte van een tuin- of erfafscheiding die gebouwd wordt voor de gevellijn maximaal 1 meter.

3.3 Ontheffing van de bouwregels

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

- a. lid 3.2 sub a, voor het verhogen van het op de kaart opgenomen bebouwingspercentage ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – agrarisch afzetbedrijf' tot maximaal 80%, mits:
 - de verhoging noodzakelijk is voor een bouwplan dat door de welstandscommissie positief is beoordeeld;
- b. lid 3.2 sub b, voor het verhogen van de goot- en bouwhoogte met maximaal 1 meter zoals op de kaart staat vermeldt;
- c. lid 3.2 sub c tot de afstand van de bouwperceelsgrens.

3.4 Ontheffing van de gebruiksregels

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

- a. lid 3.1.1 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 3.1.1 ter plaatse toegelaten categorie bedrijfsactiviteiten;
- b. lid 3.2, sub b mits deze maat met maximaal 1 meter zal worden overschreden;
- c. lid 3.2, sub g tot een bouwhoogte van maximaal 10 meter.

3.4.2 De in lid 3.4.1, sub b en c genoemde ontheffingen kunnen slechts worden verleend, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- de samenhang in het straat- en bebouwingsbeeld;
- de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken.

3.4.3 Bij het verlenen van ontheffing als bedoeld in lid 3.4.1, sub a en de toepassing van de wijzigingsbevoegdheid als bedoeld in lid 3.6 dient een milieudeskundige te worden gehoord, met betrekking tot de vraag of aan de in de desbetreffende artikelen genoemde criteria voor het verlenen van vrijstelling dan wel het toepassen van de wijzigingsbevoegdheid is voldaan.

3.5 Specifieke gebruiksregel

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, wordt gerekend het uitoefenen van detailhandel, anders dan als ondergeschikte nevenactiviteit bij de ter plaatse uitgeoefende bedrijfsactiviteiten.

3.6 Wijzigingsbevoegdheid

3.6.1 Wijziging Staat van Bedrijfsactiviteiten

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.

3.6.2 Bij het wijzigen als bedoeld in lid 3.6.1 is het bepaalde in artikel 24 van toepassing.

Artikel 4

Cultuur en Ontspanning

4.1 Bestemmingsomschrijving

4.1.1 De voor "**Cultuur en Ontspanning**" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. voorzieningen, gericht op het ontspannen en vermaken van mensen;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'speeltuin': uitsluitend een speeltuin;
- c. ondergeschikte detailhandels- en/of horeca activiteiten uitsluitend ten dienste van deze voorzieningen;
- d. verhardingen, groenvoorzieningen en andere voorzieningen ten dienste van de bestemming.

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. gebouwen;
- b. bouwwerken geen gebouw zijnde.

4.2 Bouwregels

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

- a. de gebouwen mogen uitsluitend binnen het op de kaart aangegeven bouwvlak worden opgericht;
- b. de goot- en bouwhoogte van gebouwen bedraagt maximaal de op de kaart aangegeven maat;
- c. de bouwhoogte van bouwwerken geen gebouw zijnde, bedraagt maximaal:
 - antennes: 5 meter;
 - speeltoestellen: 4 meter;
 - openbare nutsvoorzieningen: 3,5 meter;
 - lichtmasten en overige masten: 8 meter;
 - overige bouwwerken geen gebouw zijnde: 2 meter.

4.3 Ontheffing van de bouwregels

- 4.3.1 Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen van het bepaalde in lid 4.2, sub c tot een bouwhoogte van maximaal 10 meter.
- 4.3.2 De in lid 4.3.1 genoemde ontheffing kan slechts worden verleend, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
 - de samenhang in het straat- en bebouwingsbeeld;
 - de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken.

Artikel 5

Detailhandel

5.1 Bestemmingsomschrijving

- 5.1.1 De voor "**Detailhandel**" aangewezen gronden zijn bestemd voor detailhandelsbedrijven.
- 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. hoofdgebouwen;
 - b. aan- en uitbouwen;
 - c. bijgebouwen;
 - d. bouwwerken geen gebouw zijnde.

5.2 Bouwregels

- 5.2.1 Hoofdgebouwen

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

- a. de hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen het op de kaart aangegeven bouwvlak worden opgericht;
- b. de hoofdgebouwen worden met de voorgevel gebouwd in de op de kaart aangegeven gevellijn, daar waar een dergelijke lijn op de kaart is aangegeven. Indien voor een bouwperceel twee gevellijnen zijn bepaald, dient zowel de voor- als de zijgevel hierin te worden gebouwd;
- c. de breedte van een hoofdgebouw zal minimaal 5 meter bedragen;
- d. de goot- en bouwhoogte van een hoofdgebouw bedraagt maximaal de op de kaart aangegeven maat;
- e. bij toepassing van hellende dakvlakken, bedraagt de dakhelling minimaal 30°.

5.2.2 Aan- en uitbouwen

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

- a. de aan- en uitbouwen uitsluitend binnen het op de kaart aangegeven bouwvlak worden opgericht;
- b. de bebouwde oppervlakte van het achtererf maximaal 50 % mag bedragen met een maximum van 40 m²;
- c. in afwijking van het bepaalde onder sub a mag voor achtererven groter dan 80 m² dit maximum worden overschreden met 10% van het verschil in grootte, zulks met een absoluut maximum van 90 m²;
- d. de goothoogte van aan- en uitbouwen maximaal 3,25 meter en de bouwhoogte maximaal 7 meter zal bedragen. Indien een dakhelling wordt toegepast bedraagt de helling minimaal 30°.

5.2.3 Bijgebouwen

Bij ieder hoofdgebouw mogen bijgebouwen worden gebouwd, met dien verstande dat:

- a. de bijgebouwen uitsluitend binnen het op de kaart aangegeven bouwvlak worden opgericht;
- b. de bebouwde oppervlakte van het achtererf maximaal 50% mag bedragen met een maximum van 40 m²;
- c. in afwijking van het bepaalde onder sub a mag voor achtererven groter dan 80 m² dit maximum worden verhoogd met 10% van het verschil in grootte, zulks met een absoluut maximum van 90 m²;

- d. de goothoogte van bijgebouwen maximaal 3,25 meter en de bouwhoogte maximaal 7 meter zal bedragen. Indien een dakhelling wordt toegepast bedraagt de helling minimaal 30°.

5.2.4 Bouwwerken geen gebouw zijnde

Bij ieder hoofdgebouw mogen bouwwerken geen gebouw zijnde worden gebouwd, met dien verstande dat:

- a. de bouwhoogte van bouwwerken geen gebouw zijnde, bedraagt maximaal 2 meter;
- b. in afwijking van het onder sub a bepaalde, bedraagt de bouwhoogte van een tuin- of erfafscheiding die gebouwd wordt voor de gevellijn maximaal 1 meter.

5.3 Ontheffing van de bouwregels

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

- a. lid 5.2.1, sub b voor het oprichten van een deel van de voorgevel achter de op de kaart aangegeven gevellijn, mits tenminste 50% van de totale voorgevelbreedte van het hoofdgebouw wel in de op de kaart aangegeven gevellijn wordt gebouwd;
- b. lid 5.2.1, sub d mits deze maat met maximaal 1 meter zal worden overschreden;
- c. lid 5.2.4, sub a tot een bouwhoogte van maximaal 10 meter.

5.3.2 De in lid 5.3.1 genoemde ontheffingen kunnen slechts worden verleend, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- de samenhang in het straat- en bebouwingsbeeld;
- de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken.

5.3.3 Bij het verlenen van ontheffing als bedoeld in lid 5.3.1, sub a, winnen burgemeester en wethouders schriftelijk advies in bij een stedenbouwkundige.

5.4 Wijzigingsbevoegdheid

5.4.1 Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, met in achtneming van het bepaalde in de Wro, ter plaatse van de aanduiding 'Wro-zone-wijzigingsgebied 3', de bestemming 'Detailhandel' te wijzigen in de bestemming 'Wonen' met dien verstande dat de volgende regels in acht worden genomen:

1. op de betreffende gronden maximaal 1 hoofdgebouw mag worden gebouwd;
2. de goothoogte van het hoofdgebouw maximaal 6 meter en de bouwhoogte maximaal 9 meter bedraagt;
3. het hoofdgebouw in de huidige gevellijn worden gebouwd;
4. dit passend is in het straat- en bebouwingsbeeld;

5. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken niet onevenredig worden aangetast;
6. de regels ten aanzien van de bestemming 'Wonen' van overeenkomstige toepassing worden verklaard.

5.4.2 Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, met in achtneming van het bepaalde in de Wro, ter plaatse van de aanduiding 'Wro-zone-wijzigingsgebied 6', de bestemming 'Detailhandel' te wijzigen in de bestemming 'Wonen' met dien verstande dat de volgende regels in acht worden genomen:

1. dit passend is in het straat- en bebouwingsbeeld;
2. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken niet onevenredig worden aangetast;
3. de regels ten aanzien van de bestemming 'Wonen' van overeenkomstige toepassing worden verklaard.

5.4.3 Bij het wijzigen als bedoeld in lid 5.4.1 en 5.4.2 is het bepaalde in artikel 24 van toepassing

Artikel 6

Gemengd-1

6.1 Bestemmingsomschrijving

6.1.1 De voor "**Gemengd-1**" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. detailhandelsbedrijven;
- b. bedrijfsactiviteiten voor zover die voorkomen in categorie 1 en 2 van de bij deze regels behorende Staat van Bedrijfsactiviteiten;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning': een bedrijfswoning.

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. hoofdgebouwen;
- b. aan- en uitbouwen;
- c. bijgebouwen;
- d. bouwwerken geen gebouw zijnde.

6.2 Bouwregels

6.2.1 Hoofdgebouwen

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

- a. de hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen het op de kaart aangegeven bouwvlak worden opgericht;
- b. de hoofdgebouwen worden met de voorgevel gebouwd in de op de kaart aangegeven gevellijn, daar waar een dergelijke lijn op de kaart is aangegeven. Indien voor een bouwperceel twee gevellijnen zijn bepaald, dient zowel de voor- als de zijgevel hierin te worden gebouwd;
- c. de breedte van een hoofdgebouw zal minimaal 5 meter bedragen;
- d. de goot- en bouwhoogte van een hoofdgebouw bedraagt maximaal de op de kaart aangegeven maat;
- e. bij toepassing van hellende dakvlakken, bedraagt de dakhelling minimaal 30°;
- f. bedrijfswoningen worden met de voorgevel gebouwd in de op de kaart aangegeven gevellijn, daar waar een dergelijke lijn op de kaart is aangegeven;
- g. het bewoonbaar vloeroppervlak van een bedrijfswoning bedraagt maximaal 200 m², de inhoud bedraagt maximaal 750 m³.

6.2.2 Aan- en uitbouwen

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

- a. de aan- en uitbouwen uitsluitend binnen het op de kaart aangegeven bouwvlak worden opgericht;
- b. de bebouwde oppervlakte van het achtererf maximaal 50 % mag bedragen met een maximum van 40 m²;
- c. in afwijking van het bepaalde onder sub a mag voor achtererven groter dan 80 m² dit maximum worden overschreden met 10% van het verschil in grootte, zulks met een absoluut maximum van 90 m²;
- d. de goothoogte van aan- en uitbouwen maximaal 3,25 meter en de bouwhoogte maximaal 7 meter zal bedragen. Indien een dakhelling wordt toegepast bedraagt de helling minimaal 30°.

6.2.3 Bijgebouwen

Bij ieder hoofdgebouw mogen bijgebouwen worden gebouwd, met dien verstande dat:

- a. de bijgebouwen uitsluitend binnen het op de kaart aangegeven bouwvlak worden opgericht;
- b. de bebouwde oppervlakte van het achtererf maximaal 50% mag bedragen met een maximum van 40 m²;
- c. in afwijking van het bepaalde onder sub a mag voor achtererven groter dan 80 m² dit maximum worden verhoogd met 10% van het verschil in grootte, zulks met een absoluut maximum van 90 m²;
- d. de goothoogte van bijgebouwen maximaal 3,25 meter en de bouwhoogte maximaal 7 meter zal bedragen. Indien een dakhelling wordt toegepast bedraagt de helling minimaal 30°.

6.2.4 Bouwwerken geen gebouw zijnde

Bij ieder hoofdgebouw mogen bouwwerken geen gebouw zijnde worden gebouwd, met dien verstande dat:

- a. de bouwhoogte van bouwwerken geen gebouw zijnde, bedraagt maximaal 2 meter;
- b. in afwijking van het onder sub a bepaalde, bedraagt de bouwhoogte van een tuin- of erfafscheiding die gebouwd wordt voor de gevellijn maximaal 1 meter.

6.3 Ontheffing van de bouwregels

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

- a. lid 6.2.1, sub b voor het oprichten van een deel van de voorgevel achter de op de kaart aangegeven gevellijn, mits tenminste 50% van de totale voorgevelbreedte van het hoofdgebouw wel in de op de kaart aangegeven gevellijn wordt gebouwd;
- b. lid 6.2.1, sub d mits deze maat met maximaal 1 meter zal worden overschreden;
- c. lid 6.2.4, sub a tot een bouwhoogte van maximaal 10 meter.

6.3.2 De in lid 6.3.1 genoemde ontheffingen kunnen slechts worden verleend, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- de samenhang in het straat- en bebouwingsbeeld;
- de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken.

6.3.3 Bij het verlenen van ontheffing als bedoeld in lid 6.3.1, sub a, winnen burgemeester en wethouders schriftelijk advies in bij een stedenbouwkundige.

6.4 Wijzigingsbevoegdheid

6.4.1 Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, met in achtneming van het bepaalde in de Wro, ter plaatse van de aanduiding 'Wro-zone-

wijzigingsgebied 2', de bestemming 'Gemengd' te wijzigen in de bestemming 'Wonen' en 'Maatschappelijk' met dien verstande dat de volgende regels in acht worden genomen:

Bij wijziging naar de bestemming 'Wonen':

1. op de betreffende gronden maximaal 4 hoofdgebouwen mogen worden gebouwd;
2. de goothoogte van het hoofdgebouw maximaal 6 meter en de bouwhoogte maximaal 9 meter bedraagt;
3. uitsluitend twee-aan-een gebouwde hoofdgebouwen, 4 appartementen dan wel één vrijstaand hoofdgebouwen mogen worden gebouwd;
4. het hoofdgebouwen in de huidige gevellijn worden gebouwd;
5. dit passend is in het straat- en bebouwingsbeeld;
6. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken niet onevenredig worden aangetast;
7. de regels ten aanzien van de bestemming 'Wonen' van overeenkomstige toepassing worden verklaard.

Bij wijziging naar de bestemming 'Maatschappelijk':

1. op de betreffende gronden kleinschalige maatschappelijke functies worden gebouwd zoals bijvoorbeeld huisartsen, fysiotherapeut etc.;
2. de goothoogte van het hoofdgebouw maximaal 6 meter en de bouwhoogte maximaal 9 meter bedraagt;
3. de maatschappelijke voorziening in de huidige gevellijn worden gebouwd;
4. dit passend is in het straat- en bebouwingsbeeld;
5. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken niet onevenredig worden aangetast;
6. de regels ten aanzien van de bestemming 'Maatschappelijk' van overeenkomstige toepassing worden verklaard.

6.4.2 Bij het wijzigen als bedoeld in lid 6.4.1 is het bepaalde in artikel 24 van toepassing.

Artikel 7

Gemengd-2

7.1 Bestemmingsomschrijving

7.1.1 De voor "**Gemengd-2**" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. maatschappelijk;
- b. wonen;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'uitvaartcentrum': een uitvaartcentrum.

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. hoofdgebouwen;
- b. aan- en uitbouwen;
- c. bijgebouwen;
- d. bouwwerken geen gebouw zijnde.

7.2 Bouwregels

7.2.1 Hoofdgebouwen

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

- a. de hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen het op de kaart aangegeven bouwvlak worden opgericht;
- b. de hoofdgebouwen worden met de voorgevel gebouwd in de op de kaart aangegeven gevellijnen, daar waar dergelijke lijnen op de kaart zijn aangegeven;
- c. de goot- en bouwhoogte van een hoofdgebouw bedraagt maximaal de op de kaart aangegeven maat;
- d. bij toepassing van hellende dakvlakken, bedraagt de dakhelling minimaal 30°;

7.2.2 Aan- en uitbouwen

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

- a. de aan- en uitbouwen uitsluitend binnen het op de kaart aangegeven bouwvlak worden opgericht;
- b. de bebouwde oppervlakte van het achtererf maximaal 50% mag bedragen met een maximum van 40 m²;
- c. in afwijking van het bepaalde onder sub a mag voor achtererven groter dan 80 m² dit maximum worden overschreden met 10% van het verschil in grootte, zulks met een absoluut maximum van 90 m²;
- d. de goothoogte van aan- en uitbouwen maximaal 3,25 meter en de bouwhoogte maximaal 7 meter zal bedragen. Indien een dakhelling wordt toegepast bedraagt de helling minimaal 30°.

7.2.3 Bijgebouwen

Bij ieder hoofdgebouw mogen bijgebouwen worden gebouwd, met dien verstande dat:

- a. de bijgebouwen uitsluitend binnen het op de kaart aangegeven bouwvlak worden opgericht;
- b. de bebouwde oppervlakte van het achtererf maximaal 50% mag bedragen met een maximum van 40 m²;
- c. in afwijking van het bepaalde onder sub a mag voor achtererven groter dan 80 m² dit maximum worden verhoogd met 10% van het verschil in grootte, zulks met een absoluut maximum van 90 m²;
- d. de goothoogte van bijgebouwen maximaal 3,25 meter en de bouwhoogte maximaal 7 meter zal bedragen. Indien een dakhelling wordt toegepast bedraagt de helling minimaal 30°.

7.2.4 Bouwwerken geen gebouw zijnde

Bij ieder hoofdgebouw mogen bouwwerken geen gebouw zijnde worden gebouwd, met dien verstande dat:

- a. de bouwhoogte van bouwwerken geen gebouw zijnde, bedraagt maximaal 2 meter;
- b. in afwijking van het onder sub a bepaalde, bedraagt de bouwhoogte van een tuin- of erfafscheiding die gebouwd wordt voor de gevellijn maximaal 1 meter.

7.3 Ontheffing van de bouwregels

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

- a. lid 7.2.1, sub b voor het oprichten van een deel van de voorgevel achter de op de kaart aangegeven gevellijn, mits tenminste 50% van de totale voorgevelbreedte van het hoofdgebouw wel in de op de kaart aangegeven gevellijn wordt gebouwd;
- b. lid 7.2.1, sub c mits deze maat met maximaal 1 meter zal worden overschreden;
- c. lid 7.2.4, sub a tot een bouwhoogte van maximaal 10 meter.

7.3.2 De in lid 7.3.1 genoemde ontheffingen kunnen slechts worden verleend, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- de samenhang in het straat- en bebouwingsbeeld;
- de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken.

7.3.3 Bij het verlenen van ontheffing als bedoeld in lid 7.3.1, sub a, winnen burgemeester en wethouders schriftelijk advies in bij een stedenbouwkundige.

Groen

8.1 Bestemmingsomschrijving

8.1.1 De voor "**Groen**" aangewezen gronden zijn bestemd voor plantsoen, bermstroken, bermsloten, waterpartijen, paden, speelvoorzieningen, straatmeubilair, afvalverzamelvoorzieningen, voorzieningen ten behoeve van openbaar nut, geluidwerende voorzieningen en andere tot de bestemming behorende groen- en recreatieve voorzieningen.

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 genoemde bestemming worden gebouwd:

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

8.2 Bouwregels

De gebouwen en bouwwerken geen gebouw 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 3,5 meter;
- c. de bouwhoogte van bouwwerken geen gebouw zijnde, bedraagt maximaal:
 - antennes: 5 meter;
 - speeltoestellen: 4 meter;
 - openbare nutsvoorzieningen: 3,5 meter;
 - lichtmasten en overige masten: 8 meter;
 - overige bouwwerken geen gebouw zijnde: 2 meter.

8.3 Ontheffing van de bouwregels

8.3.1 Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen van het bepaalde in lid 8.2, sub c tot een hoogte van maximaal 10 meter.

8.3.2 De in lid 8.3.1 genoemde ontheffing kan slechts worden verleend, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- 1. de samenhang in het straat- en bebouwingsbeeld;
- 2. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken.

Horeca

9.1 Bestemmingsomschrijving

9.1.1 De voor "**Horeca**" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. horecabedrijven, met uitzondering van een discotheek/bar/dancing;
- b. wegen, parkeervoorzieningen, terrassen, 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;
- c. bijgebouwen;
- d. bouwwerken geen gebouw zijnde.

9.2 Bouwregels

9.2.1 Hoofdgebouwen

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

- a. de hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen het op de kaart aangegeven bouwvlak worden opgericht;
- b. de hoofdgebouwen worden met de voorgevel gebouwd in de op de kaart aangegeven gevellijn, daar waar een dergelijke lijn op de kaart is aangegeven. Indien voor een bouwperceel twee gevellijnen zijn bepaald, dient zowel de voor- als de zijgevel hierin te worden gebouwd;
- c. de breedte van een hoofdgebouw zal minimaal 5 meter bedragen;
- d. de goot- en bouwhoogte van een hoofdgebouw bedraagt maximaal de op de kaart aangegeven maat;
- e. bij toepassing van hellende dakvlakken, bedraagt de dakhelling minimaal 30°.

9.2.2 Aan- en uitbouwen

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

- a. de aan- en uitbouwen uitsluitend binnen het op de kaart aangegeven bouwvlak worden opgericht;
- b. de bebouwde oppervlakte van het achtererf maximaal 50 % mag bedragen met een maximum van 40 m²;
- c. in afwijking van het bepaalde onder sub a mag voor achtererven groter dan 80 m² dit maximum worden overschreden met 10% van het verschil in grootte, zulks met een absoluut maximum van 90 m²;
- d. de goothoogte van aan- en uitbouwen maximaal 3,25 meter en de bouwhoogte maximaal 7 meter zal bedragen. Indien een dakhelling wordt toegepast bedraagt de helling minimaal 30°.

9.2.3 Bijgebouwen

Bij ieder hoofdgebouw mogen bijgebouwen worden gebouwd, met dien verstande dat:

- a. de bijgebouwen uitsluitend binnen het op de kaart aangegeven bouwvlak worden opgericht;
- b. de bebouwde oppervlakte van het achtererf maximaal 50% mag bedragen met een maximum van 40 m²;
- c. in afwijking van het bepaalde onder sub a mag voor achtererven groter dan 80 m² dit maximum worden verhoogd met 10% van het verschil in grootte, zulks met een absoluut maximum van 90 m²;
- d. de goothoogte van bijgebouwen maximaal 3,25 meter en de bouwhoogte maximaal 7 meter zal bedragen. Indien een dakhelling wordt toegepast bedraagt de helling minimaal 30°.

9.2.4 Bouwwerken geen gebouw zijnde

Bij ieder hoofdgebouw mogen bouwwerken geen gebouw zijnde worden gebouwd, met dien verstande dat:

- a. de bouwhoogte van bouwwerken geen gebouw zijnde, bedraagt maximaal 2 meter;
- b. in afwijking van het onder sub a bepaalde, bedraagt de bouwhoogte van een tuin- of erfafscheiding die gebouwd wordt voor de gevellijn maximaal 1 meter.

9.3 Ontheffing van de bouwregels

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

- a. lid 9.2.1, sub b voor het oprichten van een deel van de voorgevel achter de op de kaart aangegeven gevellijn, mits tenminste 50% van de totale voorgevelbreedte

van het hoofdgebouw wel in de op de kaart aangegeven gevellijn wordt gebouwd;

- b. lid 9.2.1, sub d mits deze maat met maximaal 1 meter zal worden overschreden;
- c. lid 9.2.4, sub a tot een bouwhoogte van maximaal 10 meter.

9.3.2 De in lid 9.3.1 genoemde ontheffingen kunnen slechts worden verleend, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- de samenhang in het straat- en bebouwingsbeeld;
- de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken.

9.3.3 Bij het verlenen van ontheffing als bedoeld in lid 9.3.1, sub a, winnen burgemeester en wethouders schriftelijk advies in bij een stedenbouwkundige.

Artikel 10

Kantoor

10.1 Bestemmingsomschrijving

10.1.1 De voor "**Kantoor**" aangewezen gronden zijn bestemd voor kantoren.

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

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

10.2 Bouwregels

10.2.1 Hoofdgebouwen

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

- a. de hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen het op de kaart aangegeven bouwvlak worden opgericht;
- b. de hoofdgebouwen worden met de voorgevel gebouwd in de op de kaart aangegeven gevellijn, daar waar een dergelijke lijn op de kaart is aangegeven. Indien voor een bouwperceel twee gevellijnen zijn bepaald, dient zowel de voor- als de zijgevel hierin te worden gebouwd;

- c. de breedte van een hoofdgebouw zal minimaal 5 meter bedragen;
- d. de bouwhoogte van een hoofdgebouw bedraagt maximaal de op de kaart aangegeven maat;
- e. bij toepassing van hellende dakvlakken, bedraagt de dakhelling minimaal 30°.

10.2.2 Bouwwerken geen gebouw zijnde

Bij ieder hoofdgebouw mogen bouwwerken geen gebouw zijnde worden gebouwd, met dien verstande dat:

- a. de bouwhoogte van bouwwerken geen gebouw zijnde, bedraagt maximaal 2 meter;
- b. in afwijking van het onder sub a bepaalde, bedraagt de bouwhoogte van een tuin- of erfafscheiding die gebouwd wordt voor de gevellijn maximaal 1 meter.

10.3 Ontheffing van de bouwregels

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

- a. lid 10.2.1, sub b voor het oprichten van een deel van de voorgevel achter de op de kaart aangegeven gevellijn, mits tenminste 50% van de totale voorgevelbreedte van het hoofdgebouw wel in de op de kaart aangegeven gevellijn wordt gebouwd;
- b. lid 10.2.1, sub d mits deze maat met maximaal 1 meter zal worden overschreden;
- c. lid 10.2.2, sub a tot een bouwhoogte van maximaal 10 meter.

10.3.2 De in lid 10.3.1 genoemde ontheffingen kunnen slechts worden verleend, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- de samenhang in het straat- en bebouwingsbeeld;
- de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken.

10.3.3 Bij het verlenen van ontheffing als bedoeld in lid 10.3.1, sub a, winnen burgemeester en wethouders schriftelijk advies in bij een stedenbouwkundige.

10.4 Wijzigingsbevoegdheid

10.4.1 Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, met in achtneming van het bepaalde in de Wro, ter plaatse van de aanduiding 'Wro-zone-wijzigingsgebied 7', de bestemming 'Kantoor' te wijzigen in de bestemming 'Maatschappelijk' met dien verstande dat de volgende regels in acht worden genomen:

1. dit passend is in het straat- en bebouwingsbeeld;

2. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken niet onevenredig worden aangetast;
3. de regels ten aanzien van de bestemming 'Maatschappelijk' van overeenkomstige toepassing worden verklaard.

10.4.2 Bij het wijzigen als bedoeld in lid 10.4.1 is het bepaalde in artikel 24 van toepassing.

Artikel 11

Maatschappelijk

11.1 Bestemmingsplanomschrijving

11.1.1 De voor "**Maatschappelijk**" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. educatieve, sociaal-medische, sociaal-culturele, levensbeschouwelijke voorzieningen, alsmede voor voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening;
- b. ondergeschikte detailhandels- en/of horeca activiteiten uitsluitend ten dienste van de maatschappelijke voorzieningen;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'museum': uitsluitend een museum;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'onderwijs': uitsluitend onderwijs;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'religie': uitsluitend religie;
- f. ter plaatse van de aanduiding 'feestzaal': een feestzaal met activiteiten voor zover die voorkomt in categorie 2a van de bij deze regels behorende Staat van Horeca-activiteiten;
- g. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk - dorpshuis': uitsluitend een dorpshuis;
- h. wegen, 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 aanduiding, uitsluitend ten dienste van de in lid 11.1.1 bedoelde bestemming worden gebouwd:

- a. hoofdgebouwen;

- b. aan- en uitbouwen;
- c. bijgebouwen;
- d. gebouwen geen gebouw zijnde.

11.2 Bouwregels

De bouwwerken worden gebouwd met inachtneming van de volgende regels:

- a. de gebouwen mogen uitsluitend binnen het op de kaart aangegeven bouwvlak worden opgericht;
- b. de goot- en bouwhoogte van een hoofdgebouw bedraagt maximaal de op de kaart aangegeven maat, met dien verstande dat voor kerktorens geen maximale hoogtebepaling geldt;
- c. de afstand tussen vrijstaande gebouwen bedraagt minimaal 5 meter;
- d. de bouwhoogte van gebouwen geen gebouw zijnde bedraagt maximaal voor:
 - speeltoestellen: 4 meter;
 - overige bouwwerken geen gebouw zijnde: 2 meter.

11.3 Ontheffing van de bouwregels

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

- a. lid 11.2, sub b mits deze maat met maximaal 1 meter zal worden overschreden;
- b. lid 11.2, sub c voor een kortere afstand tussen vrijstaande gebouwen tot minimaal 3 meter;
- c. lid 11.2, sub d tot een bouwhoogte van maximaal 11 meter.

11.3.2 De in lid 11.3.1 genoemde ontheffingen kunnen slechts worden verleend, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- de samenhang in het straat- en bebouwingsbeeld;
- de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken.

11.4 Wijzigingsbevoegdheid

11.4.1 Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, met in achtneming van het bepaalde in de Wro, ter plaatse van de aanduiding 'Wro-zone-wijzigingsgebied 4', de bestemming 'Maatschappelijk' te wijzigen in de bestemming 'Wonen' met dien verstande dat de volgende regels in acht worden genomen:

- 1. op de betreffende gronden maximaal 1 hoofdgebouw mag worden gebouwd;

2. de goothoogte van de hoofdgebouw maximaal 6 meter en de bouwhoogte maximaal 9 meter bedraagt;
3. uitsluitend een aaneen gebouwd hoofdgebouw mag worden gebouwd;
4. het hoofdgebouw in de huidige gevellijn wordt gebouwd;
5. dit passend is in het straat- en bebouwingsbeeld;
6. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken niet onevenredig worden aangetast;
7. de regels ten aanzien van de bestemming 'Wonen' van overeenkomstige toepassing worden verklaard.

11.4.2 Bij het wijzigen als bedoeld in lid 11.4.1 is het bepaalde in artikel 24 van toepassing.

Artikel 12

Recreatie

12.1 Bestemmingsomschrijving

12.1.1 De voor "**Recreatie**" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. recreatieve voorzieningen;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'volkstuinten': uitsluitend een volkstuin;
- c. wegen, parkeerruimte, groenvoorzieningen en andere voorzieningen ten dienste van de bestemming.

12.1.2 Op deze gronden mogen, met inachtneming van de op de kaart aangegeven aanduiding, uitsluitend ten dienste van de in lid 12.1.1 genoemde bestemming worden gebouwd:

bouwwerken geen gebouw zijnde.

12.2 Bouwregels

De bouwwerken geen gebouw zijnde, worden gebouwd met inachtneming van de volgende regels:

de bouwhoogte van de bouwwerken geen gebouw zijnde, bedraagt maximaal 2 meter.

Artikel 13

Sport

13.1 Bestemmingsomschrijving

13.1.1 De voor "**Sport**" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. het uitoefenen van sportactiviteiten;
- b. ondergeschikte detailhandels- en/of horeca activiteiten en tribunes uitsluitend ten dienste van de sportactiviteiten;
- c. wegen, parkeerruimte, groenvoorzieningen en andere voorzieningen ten dienste van de bestemming.

13.1.2 Op deze gronden mogen, met inachtneming van de op de kaart aangegeven aanduidingen, uitsluitend ten dienste van de in lid 13.1.1 genoemde bestemming worden gebouwd:

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

13.2 Bouwregels

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

- a. de gebouwen en bouwwerken geen gebouw zijnde mogen uitsluitend binnen het op de kaart aangegeven bouwvlak worden opgericht;
- b. de bouwhoogte en maximum bebouwingspercentage van gebouwen bedraagt maximaal de op de kaart aangegeven maat;
- c. de bouwhoogte van bouwwerken geen gebouw zijnde, bedraagt maximaal:
 - antennes: 5 meter;
 - speeltoestellen: 4 meter;
 - openbare nutsvoorzieningen: 3,5 meter;
 - lichtmasten en overige masten: 8 meter;
 - overige bouwwerken geen gebouw zijnde: 2 meter;
 - tribunes 5 meter.

13.3 Ontheffing van de bouwregels

13.3.1 Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen van het bepaalde in lid 13.2, sub c tot een bouwhoogte van maximaal 16 meter.

13.3.2 De in lid 13.3.1 genoemde ontheffing kan slechts worden verleend, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- de samenhang in het straat- en bebouwingsbeeld;
- de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken.

Verkeer

14.1 Bestemmingsomschrijving

14.1.1 De voor "**Verkeer**" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. straten, voet- en fietspaden, rabatten, parkeerterreinen, speelvoorzieningen, straatmeubilair, afvalverzamelvoorzieningen, geluidwerende voorzieningen, groenvoorzieningen, waterhuishoudkundige voorzieningen en voorzieningen ten behoeve van het openbare nut;
- b. ter plaatse van de functieaanduiding "garage": uitsluitend een garagebox.

14.1.2 Op deze gronden mogen, met inachtneming van de op de kaart aangegeven aanduidingen, uitsluitend ten dienste van de in lid 14.1.1 genoemde bestemming worden gebouwd:

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

14.2 Bouwregels

De gebouwen en bouwwerken geen gebouw 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 3,5 meter;
- c. de bouwhoogte van bouwwerken geen gebouw zijnde, bedraagt maximaal:
 - antennes: 5 meter;
 - speeltoestellen: 4 meter;
 - openbare nutsvoorzieningen: 3,5 meter;
 - lichtmasten en overige masten: 8 meter;
 - overige bouwwerken geen gebouw zijnde: 2 meter.

14.3 Ontheffingen van de bouwregels

14.3.1 Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen van het bepaalde in lid 14.2, sub c tot een bouwhoogte van maximaal 10 meter.

14.3.2 De in lid 14.3.1 genoemde ontheffing kan slechts worden verleend, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- de samenhang in het straat- en bebouwingsbeeld;
- de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken.

Artikel 15

Water

15.1 Bestemmingsomschrijving

- 15.1.1 De voor "**Water**" aangewezen gronden zijn bestemd voor waterpartijen en (primaire) waterlopen, zoals sloten, watergangen, singels, taluds, bermstroken, oevers, bruggen, steigers, ondergeschikte groenvoorzieningen en andere tot de bestemming behorende watervoorzieningen.
- 15.1.2 Op deze gronden mogen, met inachtneming van de op de kaart aangegeven aanduidingen, uitsluitend ten dienste van de in lid 15.1.1 genoemde bestemming worden gebouwd:

bouwwerken geen gebouw zijnde.

15.2 Bouwregels

De bouwwerken geen gebouw zijnde, zullen worden gebouwd met inachtneming van de volgende regels:

de bouwhoogte van bouwwerken geen gebouw zijnde, bedraagt maximaal 2 meter.

15.3 Ontheffing van de bouwregels

- 15.3.1 Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen van het bepaalde in lid 15.2 tot een bouwhoogte van maximaal 10 meter, mits de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken niet onevenredig worden aangetast.
- 15.3.2 Bij het verlenen van ontheffing als bedoeld in lid 15.3.1 is het bepaalde in artikel 24 van toepassing.

Artikel 16

Wonen

16.1 Bestemmingsomschrijving

16.1.1 De voor "**Wonen**" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. de huisvesting van personen;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'opslag': uitsluitend opslag;
- c. tuinen, erven, paden en andere voorzieningen ten dienste van de bestemming.

16.1.2 Op deze gronden mogen, met inachtneming van de op de kaart aangegeven aanduidingen, uitsluitend ten dienste van de in lid 16.1.1 bedoelde bestemming worden gebouwd:

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

16.2 Bouwregels

16.2.1 Hoofdgebouwen

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

- a. de hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen het op de kaart aangegeven bouwvlak worden opgericht;
- b. ter plaatse van de bouwvlakken met de aanduiding 'aaneengebouwd': mogen uitsluitend aaneengesloten hoofdgebouwen, minimaal twee aaneen, worden gebouwd;
- c. ter plaatse van de bouwvlakken met de aanduiding 'twee-aaneen': mogen uitsluitend twee aaneen gebouwde hoofdgebouwen worden gebouwd;
- d. ter plaatse van de bouwvlakken met de aanduiding 'vrijstaand': mogen uitsluitend vrijstaande hoofdgebouwen worden gebouwd;
- e. ter plaatse van de bouwvlakken met de specifieke bouwaanduiding 'lint': mogen uitsluitend maximaal twee aaneen gebouwde hoofdgebouwen worden gebouwd;
- f. ter plaatse van de bouwvlakken met de aanduiding gestapeld: mogen uitsluitend gestapelde hoofdgebouwen worden gebouwd;

g. de hoofdgebouwen worden met de voorgevel gebouwd in de op de kaart aangegeven gevellijn, daar waar een dergelijke lijn op de kaart is aangegeven. Indien voor een bouwperceel twee gevellijnen en zijn bepaald, dient zowel de voor- als de zijgevel hierin te worden gebouwd;

h. de breedte van een hoofdgebouw – een aangebouwd bijgebouw, aan- en uitbouw als genoemd in lid 16.1.2 sub b en c niet meegerekend – zal minimaal bedragen binnen de bouwvlakken met de (specifieke bouw)aanduiding:

'vrijstaand' 6 meter;
'twee aaneen' 5 meter;
'aaneengebouwd' 5 meter;
'lint' 5 meter;
'gestapeld' 5 meter.

i. de afstand tussen de hoofdgebouwen en de zijdelingse bouwperceelsgrens zal minimaal bedragen binnen de bouwvlakken met de (specifieke bouw)aanduiding:

'vrijstaand' 3 meter;
'twee aaneen' 3 meter (aan een zijde);
'aaneengebouwd' niet van toepassing;
'lint' 0,5 meter (aan een zijde);
'gestapeld' niet van toepassing.

j. de goot- en bouwhoogte van de hoofdgebouwen bedraagt maximaal de op de kaart aangegeven maat;

k. bij toepassing van hellende dakvlakken, bedraagt de dakhelling minimaal 30°;

l. de achtergevel mag maximaal op de helft van de afstand tussen de voorgevel van de hoofdgebouwen en de achtergrens van het bouwperceel zijn gelegen met een maximum afstand van 15 meter.

16.2.2 Aan- en uitbouwen en bijgebouwen

Bij ieder hoofdgebouw mogen aan- en uitbouwen, bijgebouwen en bouwwerken geen gebouw zijnde 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. de bebouwde oppervlakte van het achtererf maximaal 50% mag bedragen met een maximum van 40 m²;

c. in afwijking van het bepaalde onder sub a mag voor achtererven groter dan 80 m² dit maximum worden verhoogd met 10% van het verschil in grootte, zulks met een absoluut maximum van 90 m²;

d. de goothoogte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen maximaal 3,25 meter en de bouwhoogte maximaal 7 meter zal bedragen. Indien een dakhelling wordt toegepast bedraagt de helling minimaal 30°;

- e. de afstand tussen aan- en uitbouwen en bijgebouwen en de zijdelingse bouwperceelsgrens zal minimaal bedragen binnen de bouwvlakken de (specifieke bouw)aanduiding:

'vrijstaand' 2 meter;
'twee aaneen' niet van toepassing;
'aaneengebouwd' niet van toepassing;
'lint' niet van toepassing;
'gestapeld' niet van toepassing.

- f. aan- en uitbouwen en bijgebouwen minimaal 3 meter achter (het verlengde van) de gevellijn mogen worden gebouwd.

16.2.3 Bouwwerken geen gebouw zijnde

Bij ieder hoofdgebouw mogen bouwwerken geen gebouw zijnde worden gebouwd, met dien verstande dat:

- a. de bouwhoogte van bouwwerken geen gebouw zijnde bedraagt maximaal 2 meter;
- b. in afwijking van het onder sub a bepaalde bedraagt de bouwhoogte van een tuin- of erfafscheiding die gebouwd wordt binnen 3 meter achter (het verlengde van) de gevellijn maximaal 1 meter.

16.3 Ontheffing van de bouwregels

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

- a. lid 16.2.1, sub g voor het oprichten van een deel van de voorgevel achter de op de kaart aangegeven gevellijn, mits tenminste 50% van de totale voorgevelbreedte van het hoofdgebouw wel in de op de kaart aangegeven gevellijn wordt gebouwd;
- b. lid 16.2.1, sub i voor een kortere afstand tot minimaal 1 meter van de zijdelingse bouwperceelsgrens;
- c. lid 16.2.1, sub j mits deze maat met maximaal 1 meter zal worden overschreden;
- d. lid 16.2.3, sub a tot een bouwhoogte van maximaal 10 meter.

16.3.2 De in lid 16.3.1, sub a tot en met d genoemde ontheffingen kunnen slechts worden verleend, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- de samenhang in het straat- en bebouwingsbeeld;
- de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken.

- 16.3.3 Bij het verlenen van ontheffing als bedoeld in lid 16.3.1, sub a, winnen burgemeester en wethouders schriftelijk advies in bij een stedenbouwkundige.

16.4 Ontheffing van de gebruiksregels

- 16.4.1 Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen van het bepaalde in lid 16.1.:

voor de uitoefening van detailhandel, beroepsmatige en/of bedrijfsmatige activiteiten in een woning en/of bij de woning behorende bijgebouwen, met dien verstande dat bedoeld gebruik geen onevenredige hinder voor het woonmilieu mag opleveren en geen onevenredige afbreuk mag doen aan het woonkarakter van de wijk of buurt.

Dit betekent onder meer dat:

- het hoofdgebouw moet blijven voldoen aan het Bouwbesluit;
- het gebruik een kleinschalig karakter heeft en zal behouden en naar aard met het woonkarakter van de omgeving in overeenstemming moet zijn. Dat wil zeggen dat van de vloeroppervlakte van het hoofdgebouw en bijgebouwen gezamenlijk maximaal 40 m² ten behoeve van detailhandel, beroeps- of bedrijfsmatige activiteiten in gebruik mag zijn;
- geen ontheffing wordt verleend voor het uitoefenen van bedrijvigheid die vergunnings- of meldingsplichtig is op grond van de Wet milieubeheer of andere milieuwetgeving, tenzij het gebruik de woonfunctie op zichzelf en in relatie tot zijn omgeving niet zal aantasten;
- het gebruik de woonfunctie dient te ondersteunen, dat wil zeggen dat degene die de activiteiten in het hoofdgebouw of bijgebouw uitvoert tevens bewoner van het hoofdgebouw is;
- het niet betreft zodanige verkeersaantrekkende activiteiten die kunnen leiden tot een nadelige beïnvloeding van de normale afwikkeling van het verkeer dan wel tot een onevenredige parkeerdruk op de openbare ruimte;
- geen activiteiten mogen plaatsvinden, die in de regel worden uitgeoefend in een winkelcentrum of een bedrijventerrein;
- geen reclame-uitingen aan de gevel zichtbaar mogen zijn.

- 16.4.2 Bij het verlenen van ontheffing als bedoeld in lid 16.4.1 is het bepaalde in artikel 24 van toepassing.

16.5 Wijzigingsbevoegdheid

- 16.5.1 Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, met inachtneming van het bepaalde in de Wro, de op de kaart aangegeven aanduidingen bij de bestemming "Wonen" te wijzigen naar de aanduiding 'vrijstaand', 'twee aaneen', 'aaneengebouwd' en 'lint', met dien verstande dat:

- dit passend is in het straat- en bebouwingsbeeld;
- de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken niet onevenredig worden aangetast;

- de samenstelling van de woningvoorraad in de kern niet onevenredig wordt verstoord;
- er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de in de omgeving aanwezige architectonische en/of cultuurhistorische waarden;
- voldaan dient te worden aan de bepalingen ingevolge de Wet geluidhinder.

16.5.2 Bij het wijzigen als bedoeld in lid 16.5.1 is het bepaalde in artikel 24 van toepassing.

Artikel 17

Waarde-Cultuurhistorie

17.1 Bestemmingsomschrijving

17.1.1 De voor **"Waarde-cultuurhistorie"** aangewezen gronden zijn, naast de daarvoor aangewezen andere bestemming(en), primair bestemd voor het behoud en de versterking van cultuurhistorische, landschappelijke en/of natuurwetenschappelijke waarden.

17.1.2 Op of in deze gronden mogen uitsluitend ten dienste van de in lid 17.1.1 genoemde bestemming worden gebouwd:

- a. één gebouw;
- b. bouwwerken geen gebouw zijnde.

17.1.3 Bouwwerken ten dienste van de andere, niet primair voor deze gronden geldende bestemmingen zijn op deze gronden niet toelaatbaar, met uitzondering van ver/nieuwbouw van bestaande bouwwerken, waarbij de bestaande oppervlakte van de bouwwerken niet wordt vergroot of veranderd.

17.2 Bouwregels

Het gebouw en de bouwwerken geen gebouw zijnde, worden gebouwd met inachtneming van de volgende regels:

- a. de oppervlakte van het gebouw bedraagt maximaal 25 m²;
- b. de bouwhoogte van het gebouw maximaal 3,5 meter bedraagt;

- c. de bouwhoogte van bouwwerken geen gebouw zijnde, mag maximaal 2 meter bedragen.

17.3 Ontheffing van de bouwregels

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

- a. lid 17.1.3 voor het bouwen of uitbreiden van bouwwerken van de voor deze gronden geldende andere bestemmingen(en), mits de cultuurhistorische, landschappelijke en/of natuurwetenschappelijke waarden van de gronden hierdoor niet onevenredig worden geschaad;
- b. lid 17.2, sub c tot een bouwhoogte van maximaal 10 meter.

17.3.2 Bij het verlenen van ontheffing als bedoeld in lid 17.3.1, sub a winnen burgemeester en wethouders schriftelijk advies in bij een deskundige met betrekking tot de vraag of bij het bouwplan de cultuurhistorische, landschappelijke en/of natuurwetenschappelijke waarden voldoende worden ontzien en de eventuele te stellen voorwaarden.

17.4 Aanlegvergunning

17.4.1 Aanlegvergunningvereiste

Het is verboden om zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) de navolgende werken en/ of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het vernietigen van voor het gebied kenmerkende bodemvegetatie door het afbranden van beplanting of restanten hiervan dan wel door toepassing van biociden;
- b. het ophogen, ontginnen, bodemverlagen, afgraven of egaliseren van gronden voor zover geen ontgrondingsvergunning is vereist;
- c. het planten of verwijderen van houtgewas;
- d. het aanleggen, verbreden, of verharderen van wegen, voet-, ruit-, of rijwielpaden, banen of parkeergelegenheden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- e. het aanbrengen van ondergrondse en bovengrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
- f. het aanbrengen van voorzieningen voor extensieve dagrecreatie/natuurrecreatie;
- g. het aanleggen van drainage;

h. het graven of dempen van sloten, watergangen, vijvers of vaarten.

17.4.2 Uitzonderingsregel

Het in lid 17.3.1 vervatte verbod geldt niet voor het uitvoeren van:

- a. werken en/of werkzaamheden die de normale werkzaamheden betreffen;
- b. werken en/of werkzaamheden die op het tijdstip van de tervisielegging van dit plan in uitvoering zijn.

17.4.3 Werken en/of werkzaamheden als bedoeld in lid 17.4.1 zijn slechts toelaatbaar indien geen blijvende onevenredige schade wordt toegebracht aan de cultuurhistorische, landschappelijke en natuurwetenschappelijke waarden.

Artikel 18

Overig- Schuur

18.1 Bestemmingsomschrijving

18.1.1 De voor "**Overig - Schuur**" aangewezen gronden zijn bestemd voor schuren en andere opstallen ten dienste van opslag, berging, stalling en dierenverblijf.

18.1.2 Op deze gronden mogen uitsluitend ten dienste van de in lid 18.1.1 genoemde bestemming worden gebouwd:

gebouwen

18.2. Bouwregels

De gebouwen worden gebouwd met inachtneming van de volgende regels:

- a. de gebouwen mogen uitsluitend binnen het op de kaart aangegeven bouwvlak worden opgericht;
- b. de bouwhoogte van gebouwen bedraagt maximaal de op de kaart aangegeven maat;
- c. indien een dak helling wordt toegepast, bedraagt de helling minimaal 55⁰.

HOOFDSTUK 3

ALGEMENE REGELS

Artikel 19

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 20

Algemene bouwregels

20.1 Plaatsbepaling en dakhelling bouwwerken

20.1.1 Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, met inachtneming van de regels vervat in hoofdstuk 2, bij het verlenen van een bouwvergunning, nadere eisen te stellen ten aanzien van:

- a. de plaatsing van hoofdgebouwen, bijgebouwen en aan- en uitbouwen 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.

20.1.2 De in lid 20.1 bedoelde 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.

20.2 Bestaande afstanden en andere maten

20.2.1 Indien afstanden op de datum van de terinzagelegging van het ontwerp van het bestemmingsplan meer dan wel minder bedragen dan ingevolge hoofdstuk 2 is toegestaan, mogen de bestaande afstanden als maximaal respectievelijk minimaal toelaatbaar worden aangenomen.

20.2.2 In die gevallen dat hoogten, inhoud, aantal en/of oppervlakten van bestaande bouwwerken op de dag van de terinzagelegging van het ontwerp van het bestemmingsplan meer of minder bedragen dan ingevolge hoofdstuk

2 is voorgeschreven, mogen de bestaande maten en hoeveelheden als maximaal respectievelijk minimaal worden aangehouden.

Artikel 21

Algemene aanduidingsregels

21.1 Geluidzone

Binnen de op de kaart met gebiedsaanduiding 'geluidzone-industrielawaai' aangewezen gronden is het bouwen van nieuwe gebouwen met een geluidsgevoelige bestemming, in overeenstemming met het bepaalde in hoofdstuk 2 in dit plan, uitsluitend toegestaan, indien is gebleken dat de geluidsbelasting vanwege het industrielawaai op de gevels van de gebouwen met deze geluidsgevoelige bestemming niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde of een verkregen hogere grenswaarde.

21.2 Wro-zone-wijzigingsgebied 1

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, met in achtneming van het bepaalde in de Wro, ter plaatse van de aanduiding 'Wro-zone-wijzigingsgebied 1', de bestemmingen 'Recreatie', 'Overig-Schuur' en 'Wonen' te wijzigen in de bestemming 'Wonen' met dien verstande dat de volgende regels in acht worden genomen:

1. maximaal 5 hoofdgebouwen mogen worden gebouwd;
2. de goothoogte van een hoofdgebouw maximaal 6 meter en de bouwhoogte maximaal 9 meter bedraagt;
3. uitsluitend vrijstaande en twee aaneen gebouwde hoofdgebouwen mogen worden gebouwd;
4. de hoofdgebouwen worden met hun voorgevel gebouwd op een afstand van minimaal 4 meter achter de voorgrens van het bouwperceel;
5. de breedte van een bouwperceel zal minimaal bedragen ter plaatse van de aanduiding:
 - 'vrijstaand' 16 meter;
 - 'twee-aaneen' 13 meter.
6. de breedte van een hoofdgebouw - een aangebouwd bijgebouw, aan- en uitbouw niet meegerekend - zal minimaal bedragen binnen de bouwvlakken met de aanduiding:
 - 'vrijstaand' 7 meter;
 - 'twee-aaneen' 6 meter;
7. dit passend is in het straat- en bebouwingsbeeld;
8. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken niet onevenredig worden aangetast;
9. de afstand tussen hoofdgebouwen, aan- en uitbouwen en bijgebouwen en de zijdelingse bouwperceelsgrens zal minimaal bedragen binnen de bouwvlakken met

de aanduiding:

- 'vrijstaand' 3 meter;
- 'twee-aaneen' 3 meter (aan één zijde).

10. de regels ten aanzien van de bestemming 'Wonen' van overeenkomstige toepassing worden verklaard.

21.3 Wro-zone-wijzigingsgebied 5

- 21.3.1 Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, met in achtneming van het bepaalde in de Wro, ter plaatse van de aanduiding 'Wro-zone-wijzigingsgebied 5', de bestemmingen 'Bedrijf' en 'Groen' te wijzigen in de bestemming 'Detailhandel' of 'Groen' met dien verstande dat de volgende regels in acht worden genomen:

1. dit passend is in het straat- en bebouwingsbeeld;
2. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken niet onevenredig worden aangetast;
3. de regels ten aanzien van de bestemming 'Detailhandel' of 'Groen' van overeenkomstige toepassing worden verklaard.

- 21.3.2 Bij het wijzigen als bedoeld in lid 21.2 en 21.3.1 is het bepaalde in artikel 24 van toepassing.

Artikel 22

Algemene ontheffingsregels

22.1. Ontheffingsbevoegdheid

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

- a. het bouwen van niet voor bewoning bestemde gebouwen en bouwwerken geen gebouw zijnde van geringe afmetingen ten dienste van het openbaar nut met een oppervlakte van maximaal 15 m² en een bouwhoogte van maximaal 3,5 meter;
- b. het overschrijden van de naar de weg gekeerde bebouwingsgrens, zomede van de ten opzichte van de zijdelingse bouwperceelsgrens bepaalde minimumafstand door:
 - erkers, balkons en bordessen tot maximaal 1 meter;
 - ingangspartijen tot maximaal 2 meter, mits de bebouwde oppervlakte maximaal 6 m² en de bouwhoogte maximaal 3 meter zal bedragen;

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 bebouwingsgrens met maximaal 3 meter toelaatbaar;

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

22.1.2 Ontheffing wordt uitsluitend verleend indien:

a. de samenhang in het straat- en bebouwingsbeeld niet onevenredig wordt aangetast;

b. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken niet onevenredig worden aangetast;

c. dit niet leidt tot wijziging van de op de kaart aangegeven bestemming.

22.1.3 Bij de toepassing van een ontheffingsbevoegdheid als bedoeld in lid 22.1 is artikel 24 van toepassing.

Artikel 23

Algemene wijzigingsbevoegdheid

23.1. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, met inachtneming van het bepaalde in de Wro, de kaart te wijzigen voor:

a. het bouwen van 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 3,5 meter;

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

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

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 3 meter toelaatbaar.

Deze regels zijn van toepassing voor het overschrijden van grenzen voor zover deze leiden tot wijziging van bestemmingen.

23.2. Procedureregel

Bij de toepassing van een wijzigingsbevoegdheid als bedoeld in lid 23.1 is artikel 24 van toepassing.

Artikel 24

Algemene procedureregels

24.1 Procedure wijzigingsbevoegdheid

Bij toepassing van een wijzigingsbevoegdheid, zoals deze onderdeel uitmaakt van dit plan, is de uniforme openbare voorbereidingsprocedure van afdeling 3.4 Algemene wet bestuursrecht van toepassing.

24.2 Procedure ontheffingsbevoegdheid

Bij toepassing van een ontheffingsbevoegdheid, zoals deze onderdeel uitmaakt van dit plan, dienen daar waar dit nader is bepaald de navolgende procedureregels in acht te worden genomen:

- a. het verzoek tot ontheffing of wijziging ligt met bijbehorende stukken gedurende 2 weken ter inzage;
- b. het college maakt deze terinzagelegging tevoren in één of meer dag-, nieuws- of huis-aan-huis-bladen die in de gemeente worden verspreid bekend;
- c. de bekendmaking houdt mededeling in van de mogelijkheid tot het indienen van zienswijzen;
- d. gedurende de onder a genoemde termijn kunnen belanghebbenden bij het college schriftelijk zienswijzen naar voren brengen tegen het voornemen om medewerking te verlenen.

HOOFDSTUK 4

OVERGANGS- EN SLOTREGELS

Artikel 25

Overgangsrecht

25.1 Overgangsrecht gebruik:

- 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 het eerste lid, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind;
- c. Indien het gebruik, bedoeld in het eerste lid, 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. Het eerste lid is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsregels van dat plan.

25.2. Overgangsrecht bouwwerken:

- 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 éénmalig ontheffing verlenen van het eerste lid voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10 %;
- c. Het eerste lid 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 overgangsbepaling van dat plan;

25.3. Ontheffing

Voor zover toepassing van het overgangsrecht bouwwerken of gebruik (lid 1 en lid 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.

Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan "Kern Nieuwdorp".