

VASTSTELLING BESTEMMINGSPLAN "DE WIKEN - VENEN"

De gemeenteraad van de gemeente Smallingerland;

overwegende dat het ontwerp-bestemmingsplan "De Wiken - Venen" overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.8 lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening met ingang van vrijdag 24 april 2009 gedurende zes weken met alle bijbehorende stukken voor een ieder ter inzage heeft gelegen;

dat tegen het ontwerp-bestemmingsplan zienswijzen zijn ingebracht;

dat burgemeester en wethouders de behandeling van de zienswijzen hebben gemotiveerd in de "Notitie samenvatting en beantwoording zienswijzen bestemmingsplan De Wiken - Venen" die als bijlage aan het raadsvoorstel van 2 februari 2010 is gehecht.

dat de gemeenteraad zich kan verenigen met de motieven die ten grondslag liggen aan het voorstel van burgemeester en wethouders;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 22 december 2009;

gelet op het bepaalde in artikelen 3.1 en 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening en de Inspraakverordening;

gehoord de commissie Ruimte, Infrastructuur en Milieu d.d. 19 januari 2010;

BESLUIT:

1. Beslis omtrent de zienswijzen overeenkomstig de bij dit voorstel horende "Notitie samenvatting en beantwoording zienswijzen bestemmingsplan De Wiken - Venen".
2. Stel het bestemmingsplan "De Wiken - Venen" gewijzigd vast ten opzichte van het ontwerp-bestemmingsplan, conform het bij de stukken ter inzage liggende plan, waarin alle wijzigingen als volgt zijn weergegeven:
 - a. *de toelichting*: de in het geel gearceerde teksten.
 - b. *de planregels*: de in het grijs gearceerde teksten alsmede het laten vervallen van het toetsingskader betreffende de ontheffing van de erf- en terreinafscheidingen.
 - c. *de plankaart*: de met rood omlijnde gebieden.
3. Beslis op grond van artikel 6.12 lid 2 onder c van de Wet ruimtelijke ordening geen exploitatieplan vast te stellen voor het bestemmingsplan "De Wiken - Venen".

Aldus vastgesteld door de raad voornoemd
in zijn openbare vergadering van 2 februari 2010.

plv. griffier, 

voorzitter, 

2 HUIDIGE SITUATIE

2.1. Ruimtelijke situatie

Het plangebied ligt in de driehoek Noorder-/Zuiderdwarsvaart, A7 en Rijksweg 31. Door het plangebied loopt voorts een aantal belangrijke wegen die in west/oost-richting het plangebied doorkruisen. Het betreft de Knobben in het noorden, die Drachten middels een onderdoorgang onder de Rijksweg 31, verbindt met het gebied ten oosten van Drachten waar onder andere het vliegveld is gelegen. Voorts bestaat een verbinding met het klaverblad A7/Rijksweg 31 via o.a. de Langewijk, de Raai, de Splitting en Ureterp-Vallaat. Het plangebied bestaat voor het grootste deel uit woongebieden, met daarin centraal gelegen het scholengebied en sportgebied tussen de Raai en de Splitting. In het zuiden van het plangebied ligt het ziekenhuis Nij Smellinghe. De Wiken in het noorden kent een prominente groenzone die in oost/west-richting de wijk doorsnijdt. De randen van het plangebied langs de Rijksweg 31 en de A7 worden gekenmerkt door groen- en waterstructuren.

Het bebouwingsbeeld van De Wiken en De Venen kent grote overeenkomsten. De bebouwing bestaat voornamelijk uit repeterende rijenbouw van eengezinswoningen van twee bouwlagen met kap en gestapelde (hoog)bouw van drie bouwlagen of meer, plat afgedekt in een orthogonale structuur. Incidenteel komt er dubbele en vrijstaande individuele bebouwing voor uit een recentere periode, zoals in het plan De Driehoek, grenzend aan de A7 in het zuiden van het plangebied. Deze woningen bestaan overwegend uit één bouwlaag met kap. De detaillering van de woningen is eenvoudig. De voorzieningen binnen het plangebied wijken af van dit bebouwingsbeeld en hebben elk hun eigen identiteit binnen het bebouwingsbeeld van de beide wijken.

2.2. Functionele situatie

2.2.1. Ligging

De wijken De Wiken en De Venen liggen tussen de oostelijke rondweg door Drachten en de beide Rijkswegen. De wijken zijn daarmee uitermate goed ontsloten voor het autoverkeer. De interne ontsluitingswegen zoals de Langewijk, de Raai en de Splitting dragen daartoe bij.

2.2.2. Wonen

Het wonen is de overheersende functie in het overgrote deel van het plangebied. De wijken kennen een groot aandeel huurwoningen (ruim 50%). Met name in De Wiken zijn de woningbouwcorporaties goed vertegenwoordigd (ruim 60%).

Verreweg het grootste deel van de woningen is in rijen dan wel gestapeld gebouwd. In de buurt De Wiken-centrum is de helft gestapelde bouw en de andere helft rijenwoningen. De Wiken-west kent eveneens geen (half)vrijstaande woningen. In de andere buurten zijn wel hier en daar (half)vrijstaande woningen gerealiseerd. In De Venen-zuid is dit aandeel ruim 65%.

Binnen het plangebied wonen rond de 9.000 mensen. Ruim 2/3 van deze mensen woont in De Wiken. Meer dan de helft van deze mensen is tussen de 25 en 64 jaar oud. Ruim 30% van de mensen is jonger dan 25 jaar. Het aandeel ouderen (65plus) ligt rond de 15%.

Binnen Drachten kenmerken de beide wijken zich door het grote aantal kinderen per gezin. Gemiddeld heeft een gezin in deze beide wijken 1,95 kinderen. Alleen in het buitengebied van de gemeente is dit aantal nóg hoger (2,05 kinderen per gezin). Gemiddeld heeft een gezin in de gemeente 1,88 kinderen.

2.2.3. Bedrijvigheid

Naast de woonfunctie kent het plangebied ook bedrijvigheid. De bedrijvigheid is verspreid in de wijk aanwezig (gegevens van 2007). De bedrijvigheid kan globaal worden onderverdeeld in bedrijven, detailhandel, dienstverlening, maatschappelijke voorzieningen en horeca.

Deze functies zijn opgenomen in bijlage 1 bij deze toelichting.

4 PLANOLOGISCHE RANDVOORWAARDEN

Bij het opstellen van een bestemmingsplan is het van belang dat inzicht wordt verschaft in de invloed van de verschillende functies op elkaar binnen het plangebied. Planologisch gezien mogen die verschillende functies elkaar niet negatief beïnvloeden. Daarom is in dit hoofdstuk aandacht besteed aan archeologische waarden, akoestisch onderzoek, luchtkwaliteit, externe veiligheid en ecologische waarden. Bovendien is er in dit hoofdstuk een waterparagraaf opgenomen, waarin de gevolgen van het voorliggende bestemmingsplan voor de waterhuishouding uiteen worden gezet.

4.1. Archeologisch onderzoek

In het kader van de Monumentenwet is het noodzakelijk om bij nieuwe ontwikkelingen onderzoek te verrichten naar het mogelijk verstoren van archeologische waarden in het plangebied. De provincie heeft op haar website een kaart (de Cultuurhistorische kaart) geplaatst, waarop staat aangegeven in welke gebieden een bepaald soort onderzoek dient te worden uitgevoerd en in welke gevallen dit onderzoek achterwege kan blijven.

Voor het onderhavige plangebied is op de cultuurhistorische kaart van de provincie Fryslân (FAMKE) aangegeven dat er voor de steentijd-bronstijd voor het gehele plangebied een quickscan noodzakelijk is indien ingrepen worden gepleegd van 5000 m². Van deze gebieden wordt vermoed dat eventuele aanwezige archeologische resten al ernstig verstoord zijn, maar dit is niet met zekerheid te zeggen. Voor mogelijke waarden uit de ijzertijd-middeleeuwen is voor het gehele plangebied aangegeven dat er geen nader onderzoek noodzakelijk is.

Het voorliggende bestemmingsplan voorziet niet in ingrepen met een grotere oppervlakte van 5000 m². Nader archeologisch onderzoek is dan ook in het kader van het voorliggende bestemmingsplan niet aan de orde.

4.2. Akoestisch onderzoek

Algemeen

Het doel van de Wet Geluidhinder is het terugdringen van hinder als gevolg van geluid en het voorkomen van geluidhinder in de toekomst. In de wet is onder andere bepaald dat de geluidsbelasting van geluidsgevoelige objecten niet hoger mag zijn dan een in de wet bepaalde norm. In de wet is aangegeven wanneer een weg zoneplichtig is. In principe heeft elke weg een zone met uitzondering van wegen die zijn gelegen in een woonerf of onderdeel uitmaken van een 30-kilometerzone.

Op grond van deze wetgeving heeft een aantal wegen in en om het plangebied een zone. Het gaat om de Rijksweg 31, de Ureterpvallaat, de Noorderdwarsvaart en de Knobben in De Wiken en om de A7, de Rijksweg 31, de Ureterpvallaat, de Splitting, de Zuiderdwarsvaart en de Uitgang in De Venen.

De gemeente heeft de 48 dB-contouren (voorkeursgrenswaarde op basis van de Wet geluidhinder) laten berekenen voor deze wegen. De uitkomsten van deze berekeningen zijn vastgelegd in het rapport Onderzoek geluid en luchtkwaliteit t.b.v actualisatie bestemmingsplan De Wiken/De Venen te Drachten (Servicebureau De Friese Wouden, 26 oktober 2009). Het rapport is als bijlage bij deze toelichting opgenomen.

Echter, met het voorliggende bestemmingsplan wordt geen nieuwe planologische ruimte geboden om het aantal geluidgevoelige functies te vergroten. Het plan is wat betreft het aspect geluidhinder dan ook zonder meer uitvoerbaar.

4.3. Luchtkwaliteit

De wetgeving met betrekking tot de luchtkwaliteit is opgenomen in titel 5.2 van de Wet milieubeheer. De normstelling die daarop is gebaseerd is opgenomen in bijlage 2 van de Wet milieubeheer.

Op basis van deze wet is door Servicebureau De Friese Wouden (in opdracht van de gemeente) onderzoek uitgevoerd naar de luchtkwaliteit in het plangebied. De resultaten van het onderzoek zijn vastgelegd in het rapport Onderzoek geluid en luchtkwaliteit t.b.v actualisatie bestemmingsplan De Wiken/De Venen te Drachten (Servicebureau De Friese Wouden, 26 oktober 2009). Het rapport is als bijlage bij deze toelichting opgenomen.

In het rapport wordt geconcludeerd dat er voor de meest ongunstige toetsingspunten geen consequenties ontstaan met betrekking tot de Wet milieubeheer. Bovendien wordt geconcludeerd dat er geen overschrijdingen plaatsvinden van de grenswaarden NO₂ en PM₁₀. Het plan mag voor wat betreft luchtkwaliteit uitvoerbaar worden geacht.

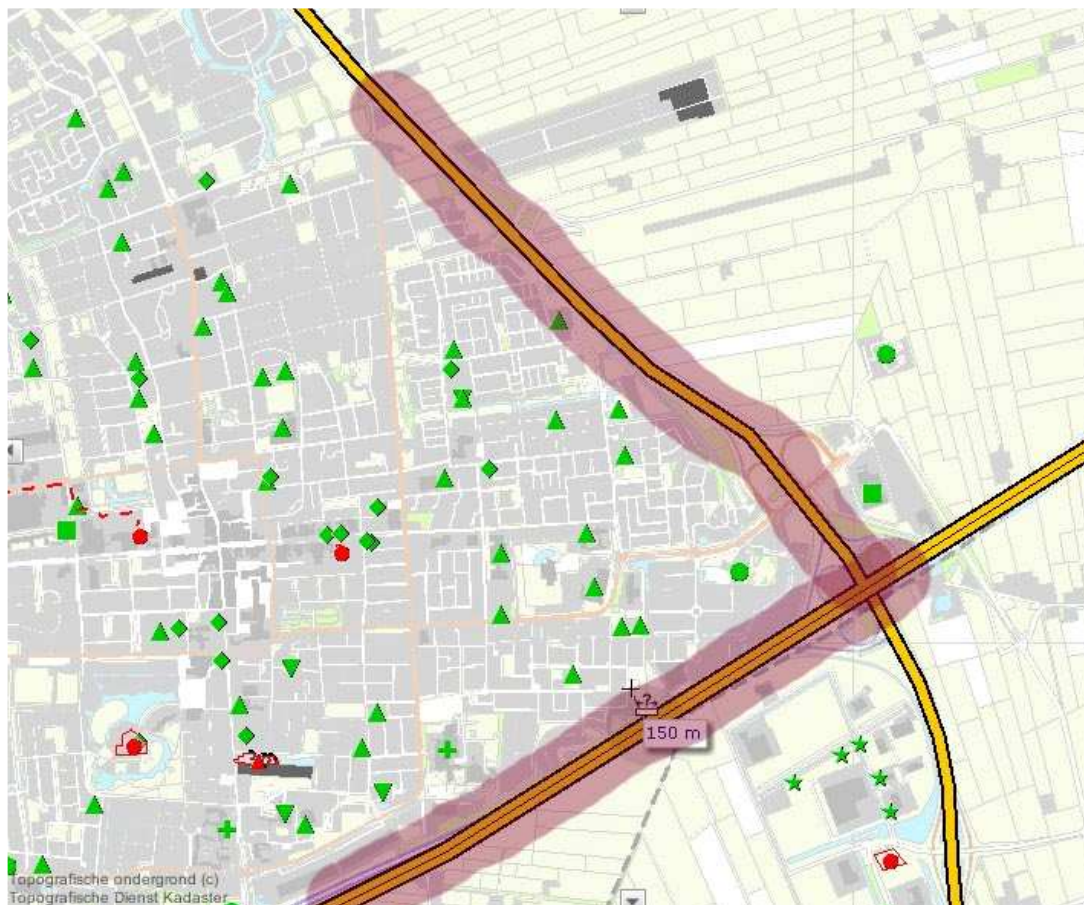
4.4. Externe veiligheid

De volgende activiteiten zijn van invloed op externe veiligheid:

- bedrijven;
- transport (aardgas) door buisleidingen;
- transport over de weg van gevaarlijke stoffen.

In de directe omgeving van de wijken De Wiken en De Venen zijn geen bedrijfsmatige activiteiten aanwezig die van invloed zijn op de externe veiligheid. Ook zijn er geen ondergrondse leidingtrace's aanwezig die een risico kunnen vormen. Wel liggen rondom de wijken de snelwegen A-7 en de N-31. Om de risico's van transport te kunnen beoordelen en toetsen is een risicoanalyse uitgevoerd: "Risicoanalyse wegtransport gevaarlijke stoffen Drachten", 17 januari 2006, AVIV. Uit de resultaten van dat onderzoek blijkt dat de risico's worden veroorzaakt door het transport van LPG over de N-31 en de A-7.

Voor het groepsrisico's gelden invloedsgebieden (150 meter vanaf de as van de weg bij transport van LPG) waarbinnen het groepsrisico is berekend. Nergens komt het groepsrisico boven de maatgevende orientatiewaarde. Voor het onderhavige plangebied is de ligging van de invloedsgebieden in onderstaande figuur globaal inzichtelijk gemaakt.



Agrarisch

Een klein stukje weiland aan de noordzijde van het plangebied en de kwekerij aan de zuidzijde van het plangebied zijn bestemd als agrarisch. De gronden zijn bestemd voor cultuurgrond; zijnde grasland en akkerbouw- en tuinbouwgronden en een (voormalige) kwekerij. Ten aanzien van het aanbrengen van opgaande beplanting is een aanlegvergunning vereist.

Bedrijf -1

De binnen het plangebied aanwezige lichte bedrijven zijn bestemd als Bedrijf-1. Op de als zodanig bestemde gronden mogen uitsluitend bedrijven worden gevestigd in de milieucategorie 1. De bij de bedrijven behorende bedrijfswoningen zijn voorzien van een aanduiding, waarmee ze ter plaatse zijn vastgelegd. Voor bedrijven die niet zijn genoemd in milieucategorie 1, maar die qua milieubelasting wel vergelijkbaar zijn met bedrijven in de milieucategorie 1 is een ontheffingsregeling opgenomen.

Bedrijf - 2

De in het plangebied aanwezige bedrijven die niet binnen het gemengde gebied liggen, zijn afzonderlijk bestemd. Ter plaatse zijn bedrijven in de milieucategorieën 1 en 2 toegestaan, die in de bij de planregels behorende Staat van bedrijven zijn genoemd. Voor bedrijven die niet zijn genoemd, maar die qua milieubelasting wel vergelijkbaar zijn met bedrijven in de milieucategorieën 1 en 2, is een ontheffingsregeling opgenomen. De bij de bedrijven behorende bedrijfswoningen zijn voorzien van een aanduiding, waarmee ze ter plaatse zijn vastgelegd.

Bedrijf - Nutsvoorzieningen

De openbare nutsvoorzieningen zijn bestemd als Bedrijf - Nutsvoorzieningen. De nutsgebouwen dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd.

Detailhandel - 1

De in het plangebied voorkomende detailhandelsvestigingen zijn als zodanig bestemd, evenals de daarbij behorende bedrijfswoningen. Volumineuze detailhandel is niet in de bestemming begrepen, evenals detailhandel in voedings- en genotsmiddelen wanneer het verkoopvloeroppervlak daarvan meer dan 250 m² bedraagt.

Detailhandel - 2

De winkel in baby-artikelen aan de Leidijk is bestemd als Detailhandel -2. In deze bestemming is volumineuze detailhandel begrepen maar ook niet-volumineuze detailhandel die een ondergeschikt bestanddeel van het assortiment vormt.

Dienstverlening

De dienstverlenende bedrijven (met de woningen) binnen het plangebied zijn als zodanig bestemd. Detailhandel is niet in deze bestemming begrepen voorzover deze niet direct voortvloeit uit de dienstverlenende bedrijvigheid.

Gemengd - 2

Het winkelcentrum is bestemd als Gemengd-2. De bestemming is gericht op detailhandel, dienstverlening, horeca (zoals een automatiek, broodjeszaak, cafetaria, croissanterie, koffiebar, lunchroom, ijssalon, petit-restaurant, snackbar, snack-kiosk, tearoom, traiteur en/of een naar de aard en invloed op de omgeving daarmee gelijk te stellen horecabedrijf) en wonen (eventueel in combinatie met werk-aan-huis).

Wat betreft het werk aan huis zijn de planregels afgestemd op de Nota Beroep aan huis, waarin bepalingen ten aanzien van het gebruik en de omvang van deze vorm van bedrijvigheid zijn opgenomen. In ieder geval dient deze te passen binnen de bepalingen ten aanzien van de toegestane erfbouw bij een woning.

Groen

Het openbare groen, zoals groenstroken en grasveldjes, zijn bestemd als Groen. Ook het hertenkamp aan de Hagewyk is in de bestemming begrepen. Op deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd, anders dan kleinschalige gebouwen voor openbare nutsvoorzieningen en, daar waar het hertenkamp is aangeduid, gebouwen ten behoeve van het hertenkamp. Binnen de bestemming is ook de functie water opgenomen. Indien de gronden zijn voorzien van de aanduiding "water", moet 90% van deze gronden voor water worden ingericht. Daarnaast is voor deze gebieden een aanlegvergunningstelsel opgenomen. Dit betekent dat er geen werken en werkzaamheden aan de waterpartijen mogen worden verricht zonder een vergunning van het college van burgemeester en wethouders. Voordat de vergunning kan worden verleend, moet eerst advies worden ingewonnen van de waterbeheerder. Op deze manier is de waterhuishoudkundige functie van het water in het plangebied gewaarborgd. Bovendien is het binnen de bestemming mogelijk nieuwe watergangen te realiseren, wanneer de noodzaak daarvoor is aangegeven in het gemeentelijk Waterplan.

Horeca - 1

De horecagelegenheden in het plangebied zijn bestemd als Horeca - 1. Het betreft de snackbar, het cafetaria en twee ijssalons (zie paragraaf 2.2.3). Deze indeling is gemaakt op basis van het type horecabedrijf dat ter plaatse aanwezig is en wenselijk wordt geacht. Detailhandel is niet in deze bestemming begrepen; tenzij deze ondergeschikt is aan de horecafunctie.

Kantoor

In het plangebied zijn twee kantoren als zodanig bestemd. Als een kantoor wordt daarbij bedoeld: een gebouw dat door indeling en inrichting kennelijk is bestemd te worden gebruikt voor administratieve werkzaamheden.

Maatschappelijk - 1 en Maatschappelijk - 2

De maatschappelijke voorzieningen in het plangebied, zoals onderwijsinstellingen, welzijnsinstellingen, religieuze instellingen, tandartsen- en huisartsenpraktijken en het ziekenhuis Nij Smellinghe zijn bestemd als Maatschappelijk - 1 of Maatschappelijk - 2. Deze tweedeling is gemaakt op basis van de indeling in milieucategorieën uit de VNG-brochure Bedrijven en Milieuzonering. Binnen deze bestemmingen is een zekere uitwisselbaarheid van de verschillende maatschappelijke functies mogelijk, waarmee de nodige flexibiliteit geboden wordt. De nachtelijke kinderopvang aan de Langewyk is als zodanig aangeduid.

Recreatie - 1

Avonturenspeelplaats Spijkerdorp is bestemd als Recreatie - 1. Deze bestemming is gericht op dagrecreatieve doeleinden in de vorm van dagrecreatieterreinen en dagrecreatieve voorzieningen.

Sport

De sportvoorzieningen binnen het plangebied kennen de bestemming Sport. Naast de verschillende terreinen zijn binnen deze bestemming bouwvlakken aangegeven waarbinnen de bij de verschillende sporten noodzakelijke bebouwing, zoals sportgebouwen, kantines, kleedruimten en verenigingsgebouwen gerealiseerd kunnen worden.

Verkeer en Verkeer - Verblijf

De wegen die vooral een functie hebben voor de afwikkeling van het doorgaande verkeer in het plangebied zijn bestemd als Verkeer. De wegen die vooral een ontsluitende functie en een verblijfsfunctie kennen, zijn bestemd als Verkeer - Verblijf.

7 UITVOERBAARHEID

7.1. Economisch

Aangezien onderhavig bestemmingsplan conserverend van aard is, zijn aan dit plan geen kosten verbonden. Derhalve kan het plan als economisch haalbaar worden bestempeld. Ten behoeve van dit bestemmingsplan behoeft geen exploitatieplan te worden opgesteld. Noch bij recht noch bij ontheffing worden in het plan ontwikkelingen mogelijk gemaakt die als bouwplan in de zin van artikel 6.2.1 Bro moeten worden beschouwd. Eventuele toekomstige ontwikkelingen, waarbij de gemeente kosten moet maken, vallen uitsluitend onder de wijzigingsbevoegdheden. Er zal dan eerst worden gezien of er een kostenverhaalsovereenkomst kan worden gesloten. Mocht dit niet mogelijk zijn, dan zal bij het wijzigingsplan, indien noodzakelijk, een exploitatieplan worden vastgesteld.

7.2. Maatschappelijk

In deze paragraaf worden de resultaten van de inspraak en het overleg ex artikel 3.1.1 Bro opgenomen.

Overleg

Het bestemmingsplan is voor het overleg ex artikel 3.1.1 van het Besluit op de ruimtelijke ordening verzonden aan een aantal instanties. Van de volgende instanties is een reactie ontvangen:

1. Gedeputeerde Staten van Fryslân;
2. VROM, namens alle rijksdiensten (Ministerie van Defensie);
3. Wetterskip Fryslân;
4. Regionale brandweer;
5. Gasunie;
6. KPN;
7. Hûs en Hiem;
8. Adviescommissie Wonen Smallingerland (VAC).

Afschriften van de overlegreacties zijn opgenomen in bijlage 3 van het voorliggende plan. Gedeputeerde Staten van Fryslân, VROM namens alle rijksdiensten en Ministerie van Defensie, Gasunie en Hûs en Hiem hebben aangegeven geen opmerkingen te hebben over het plan. Op de overige reacties wordt in de genoemde volgorde ingegaan. De gemeentelijke reactie is cursief weergegeven.

1.1 Wetterskip Fryslân

Niet alle hoofdwatgangen zijn op de plankaarten aangegeven. Omdat deze watgangen onmisbaar zijn voor een goede waterbeheersing is het wenselijk dat deze waterpartijen de bestemming "Water" krijgen. Ten behoeve van het beheer en onderhoud aan de watgangen dient er naast de watgang een ruimte van tenminste 5 meter breed beschikbaar te zijn. Deze ruimte ofwel schouwpad dient te allen tijde vrij te zijn van obstakels zodat het onderhoud of eventuele noodingrepen niet verhinderd worden.

De mening van Wetterskip kunnen wij delen als het gaat om het grote belang van het water in het plangebied voor zowel de waterberging en –afvoer als vanuit stedenbouwkundig oogpunt. Het water dient daarom planologisch beschermd te worden. In dit kader is de plankaart voorzien van een duidelijke afgebakende aanduiding, inhoudende dat binnen de grenzen van de aanduiding "Water" deze gebieden voor 90% als water moeten worden ingericht. Daarnaast is voor deze gebieden een aanlegvergunningstelsel opgenomen. Dit betekent dat er geen werken en werkzaamheden aan de waterpartijen mogen worden verricht zonder een vergunning van het college van burgemeester en wethouders met de beperking dat de vergunning pas kan worden verleend nadat advies is ingewonnen bij de waterbeheerder. Hiermee worden de belangen van Wetterskip Fryslân voldoende mate gewaarborgd. Bovendien geeft de aanduiding een zekere mate van flexibiliteit van 10%. Derhalve is het opnemen van een waterbestemming geen noodzaak.

Ten aanzien van schouwpaden wordt opgemerkt dat binnen de bestemming "Groen" een

De ingekomen reacties zijn op onderwerp gebundeld en daar waar mogelijk kort samengevat. De gemeentelijke reactie is cursief weergegeven. **Afschriften van de inspraakreacties zijn in bijlage 4 opgenomen.**

2.1 Spijkerdorp

Er zijn afspraken gemaakt over het gebruik van de bestaande groenvoorziening ten noorden van het Spijkerdorp. Deze groenvoorziening valt deels buiten de plangrens van het bestemmingsplan "De Wiken – Venen". Verzocht wordt de bestaande "R-1" bestemming te wijzigen in overeenstemming met bijgevoegd voorstel.

De plankaart wordt conform voorstel aangepast.

2.2 Verkeer

In het bestemmingsplan wordt geen inzicht gegeven in de verkeersontwikkeling in cijfers. Volgens het bestemmingsplan is het aantal verkeersbewegingen aan de Splitting in 2018, 16.000 per etmaal. Verzocht wordt om inzicht te geven in het huidige aantal verkeersbewegingen.

Het huidige aantal verkeersbewegingen is afhankelijk van de locatie op de Splitting. Zo heeft op de locatie tussen de Zuiderdwarsvaart en de kruising met de Leidijk vorig jaar een telling plaatsgevonden. Daarbij is een belasting met ca. 10.500 voertuigen per etmaal geteld. De jaarlijkse groei op deze locatie bedraagt 0.9%.

De berekening die in het voorontwerpbestemmingsplan is opgenomen is gebaseerd op het laatste wegvak, namelijk de kruising met De Raai. Op deze locatie is aan beide zijden van de weg scholen gelegen. De belasting is daar het hoogst. Het voorziene aantal verkeersbewegingen in 2018 zal circa 16.000 bedragen. Het huidige aantal verkeersbewegingen bedraagt circa 14.500 á 15.000 motorvoertuigen per etmaal.

2.3 Aanpassing plankaart

Het bouwvlak aan De Zwaai 6 te Drachten is niet in overeenstemming met het huidige bestemmingsplan. Verzocht wordt het bouwvlak aan de westkant terug te brengen conform de situatie van het "oude" bestemmingsplan.

De plankaart wordt conform voorstel aangepast.

Wat is het "bouwvlak" van het perceel aan de Zuiderdwarsvaart 3 te Drachten (W-1 bestemming).

Het bouwvlak (de vet gedrukte lijn) is op de voorgevel van de woning gelegd waarna het bouwvlak richting het oosten de kadastrale eigendomsgrenzen volgt. Op de gronden tussen Zuiderdwarsvaart 3 en nummer 11 is geen bouwvlak gelegen.

Aan de Zuiderdwarsvaart 11 te Drachten is Diba Deur Drachten B.V. gevestigd. Alle gebouwen worden in hoofdzaak gebruikt voor de verkoop van deurautomaten, deuren, sloten, loopdeuren voor woningen en verdere toebehoren aan consumenten. Daarom is in het pand aan de Zuiderdwarsvaart 11 een showroom ingericht voor consumenten. Gelet op de verkoop van voornoemde artikelen is de beoogde bestemming "Bedrijf-2" niet passend. Verzocht wordt deze bestemming te veranderen in de bestemming "Detailhandel-1".

In het kader van de vraag naar een detailhandelbestemming wordt opgemerkt dat het gemeentelijk beleid niet voorziet in het toestaan van grote oppervlaktes aan detailhandel buiten het kernwinkelgebied. Bovendien past het huidige gebruik binnen de vigerende bestemming zoals is geconstateerd ten tijde van ons bezoek aan de Zuiderdwarsvaart 11. Ter plaats is sprake van een kantoor- en opslagfunctie. De bedrijvigheid richt zich in hoofdzaak op de toelevering van deuren naar klanten. De beoogde bestemming "Bedrijfs-2" is dan ook passend.

Het pand aan de Zuiderdwarsvaart 11 te Drachten is op de plankaart niet voorzien van een aanduiding "Bedrijfswoning". Deze is al vanaf 1924 aanwezig in het gebouw.

HOOFDSTUK 1 INLEIDENDE REGELS

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1. plan:

het bestemmingsplan De Wiken - De Venen van de gemeente Smallingerland;

2. bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML - bestand NL.IMRO.0090.BP2009SWV001-0401 met de bijbehorende regels en bijlage;

3. aan- of uitbouw:

een toevoeging dan wel een vergroting van een ruimte aan een hoofdgebouw, die in directe verbinding staat met het hoofdgebouw en qua afmetingen ondergeschikt is aan dat hoofdgebouw;

4. aanduiding:

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

5. aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

6. achtergevel:

de gevel aan de achterzijde van een (hoofd)gebouw;

7. ander bouwwerk:

een bouwwerk, geen gebouw of overkapping zijnde;

8. archeologische waarden:

waarden van in de bodem aanwezige voorwerpen of bewoningssporen van vroegere samenlevingen, die door hun schoonheid, hun betekenis voor de wetenschap of hun cultuurhistorische betekenis van algemeen belang zijn;

9. bar:

een horecabedrijf waar de bedrijfsuitoefening hoofdzakelijk is gericht op het tegen vergoeding verstrekken van dranken, met een in het algemeen hoge bezoekersfrequentie gedurende de avond, waarbij de bedrijvigheid zich voornamelijk binnen de lokaliteit voltrekt;

10. bebouwing:

één of meer gebouwen en/of andere bouwwerken;

11. bedrijfsgebouw:

een gebouw, dat dient voor de uitoefening van een bedrijf;

12. bedrijfswoning/dienstwoning:

een woning in of bij een gebouw of op een terrein, kennelijk slechts bedoeld voor (het huishouden van) een persoon, wiens huisvesting daar gelet op de bestemming van het gebouw of het terrein noodzakelijk is;

13. beperkt kwetsbaar object:

een object waarvoor ingevolge het Besluit externe veiligheid inrichtingen een richtwaarde voor het risico c.q. een risicoafstand is bepaald, waarmee rekening moet worden gehouden;

14. beroeps- c.q. bedrijfsvloeroppervlakte:

de totale vloeroppervlakte van de ruimte binnen een functie die wordt gebruikt voor werk aan huis c.q. een (dienstverlenend) bedrijf of een dienstverlenende instelling, inclusief opslag- en administratieruimten en dergelijke;

15. bestaand(e) (situatie):

a. ten aanzien van de bij of krachtens de Woningwet aanwezige bouwwerken en werkzaamheden:

1. bestaand ten tijde van de eerste ter inzage legging van dit plan;

b. ten aanzien van het overige gebruik:

1. bestaand ten tijde van het van kracht worden van dit plan;

16. bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak;

17. bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

18. bijgebouw:

een opzichzelfstaand, al dan niet vrijstaand, gebouw behorende bij een op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw dat qua afmetingen ondergeschikt is aan dat hoofdgebouw;

19. bijzondere recreatieve voorziening:

~~een voorziening ten behoeve van de uitoefening van een specifieke vorm van (sportieve) recreatie;~~

20. bijzondere woonvorm:

een voorziening voor de huisvesting van personen die bij hun normale, dagelijkse functioneren huishoudelijke, sociale, sociaal-medische en/of medische begeleiding en/of verzorging behoeven, zoals bejaarden of gehandicapten;

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. 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, vliering en zolder;

24. bouwmarkt:

een verkoopplaats, waarop het volledige assortiment aan (grove) bouwmaterialen, bouwgrondstoffen alsmede materialen voor het verrichten van bouw- en verbouwwerkzaamheden waaronder begrepen doe-het-zelf-producten, uit voorraad ten verkoop worden aangeboden;

25. bouwperceel:

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

40. geluidsbelasting:
de geluidsbelasting vanwege een weg, een industrieterrein en/of een spoorweg;
41. geluidsgevoelige functies:
in een gebouw of op een terrein aanwezige functies die maken dat een gebouw of terrein als geluidsgevoelig object wordt aangemerkt;
42. geluidgevoelige objecten:
gebouwen welke dienen ter bewoning of andere geluidsgevoelige gebouwen of terreinen, zoals bedoeld in de Wet geluidhinder en/of het Besluit geluidhinder;
43. geluidzoneringsplichtige inrichting:
een inrichting, bij welke ingevolge de Wet geluidhinder rondom het terrein van vestiging in een bestemmingsplan een geluidszone moet worden vastgesteld;
44. hogere grenswaarde:
een bij een bestemmingsplan in acht te nemen maximale waarde voor de geluidsbelasting van geluidsgevoelige objecten, die hoger is dan de voorkeursgrenswaarde en die in een concreet geval kan worden vastgesteld op grond van de Wet geluidhinder en/of het Besluit geluidhinder;
45. hoofdgebouw:
een gebouw dat, gelet op de bestemming, de functie en de bouwmassa als het belangrijkste bouwwerk op een bouwperceel kan worden aangemerkt;
46. horecabedrijf en/of -instelling:
een bedrijf of instelling waar bedrijfsmatig dranken en/of etenswaren voor gebruik ter plaatse worden verstrekt en/of waarin bedrijfsmatig logies wordt verstrekt, één en ander al dan niet in combinatie met een vermaakfunctie, met uitzondering van een erotisch getinte vermaakfunctie;
47. horecabedrijf categorie 1:
een complementair horecabedrijf dat is gericht op het hoofdzakelijk overdag verstrekken van (niet of licht alcoholhoudende) dranken en eenvoudige etenswaren aan bezoekers van andere functies, met name functies als centrumvoorzieningen en dagrecreatie, zoals een automatiek, broodjeszaak, cafetaria, croissanterie, koffiebar, lunchroom, ijssalon, petit-restaurant, snackbar, snackkiosk, tearoom, traiteur en/of een naar de aard en invloed op de omgeving daarmee gelijk te stellen horecabedrijf;
48. horecabedrijf categorie 2:
een horecabedrijf met een in het algemeen hoge bezoekersfrequentie gedurende de avond, dat voornamelijk is gericht op het verstrekken van maaltijden en/of (alcoholische) dranken, zoals een bar, (grand)café, eetcafé, restaurant, café-restaurant en/of een naar de aard en invloed op de omgeving daarmee gelijk te stellen horecabedrijf, al dan niet in combinatie met logiesvertrekking of een zalencentrum;
49. horecabedrijf categorie 3:
een horecabedrijf, dat voornamelijk is gericht op het 's avonds en/of 's nachts verstrekken van (alcoholische) dranken en waar tevens gelegenheid wordt geboden tot dansen of vergelijkbaar vermaak, zoals een bar-dancing, discotheek, nachtclub en/of een naar de aard en invloed op de omgeving daarmee gelijk te stellen horecabedrijf;
50. horecabedrijf categorie 4:
een horecabedrijf, dat in hoofdzaak is gericht op het tegen vergoeding verstrekken van logies, zoals een hotel, motel, pension en/of een naar de aard en invloed op de omgeving daarmee gelijk te stellen bedrijf, al dan niet in combinatie met een restaurant of een café-restaurant;

51. hotel:
een horecabedrijf waar tegen vergoeding, naast logies ook maaltijden en dranken kunnen worden verstrekt;
52. individueel aaneengebouwd (hoofd)gebouw:
een (hoofd)gebouw, op een zodanige wijze aaneengebouwd, dat er sprake is van visueel zelfstandige bebouwing, tot uitdrukking komend in het onderling verschil in goothoogte, dakvorm en/of gevelbelijning;
53. kampeermiddel:
een tent, een tentwagen, een kampeerauto, een caravan of een stacaravan, dan wel enig ander voertuig of onderkomen, dat geheel of ten dele is bestemd of opgericht dan wel wordt of kan worden gebruikt voor recreatief nachtverblijf, en geen bouwwerk is waarvoor ingevolge de Woningwet een bouwvergunning is vereist;
54. jeugdopvang:
een accommodatie met bijbehorende voorzieningen voor de tijdelijke huisvesting van jonge personen die bij hun normale, dagelijkse functioneren, sociale, sociaal-medische en/of medische begeleiding behoeven;
55. kantine:
een restauratieve voorziening ten dienste van een bedrijf of instelling, gericht op het verstrekken van etenswaren, eenvoudige maaltijden en/of dranken aan de reguliere gebruikers van dat bedrijf of die instelling;
56. kantoor:
een gebouw dat door indeling en inrichting kennelijk is bestemd te worden gebruikt voor administratieve werkzaamheden;
57. kap:
een dakafdekking van een gebouw met een geheel of gedeeltelijk hellend dakvlak;
58. kunstobject:
voortbrengsel van de beeldende kunsten in de vorm van een ander bouwwerk;
59. kunstwerk:
een ander bouwwerk, ten behoeve van civieltechnische en/of infrastructurele doeleinden, zoals een brug, een dam, een duiker, een tunnel, een via- of aquaduct of een sluis, dan wel een daarmee gelijk te stellen voorziening;
60. kwetsbaar object:
een object waarvoor ingevolge het Besluit externe veiligheid inrichtingen een grenswaarde voor het risico c.q. een risicoafstand tot een risicovolle inrichting is bepaald, die in acht genomen moet worden;
61. landschappelijke waarden:
de cultuurhistorische en visuele waarden van het landschap;
62. logiesverstrekking:
een horecabedrijfsactiviteit, die enkel of in hoofdzaak is gericht op het tegen vergoeding verstrekken van logies en waarbij de logieseenheden zijn ingericht als nachtverblijf, zoals een hotel, pension of kampeerboerderij;
63. maatschappelijke voorzieningen:
educatieve, medische, religieuze, sociale, culturele en voorzieningen op het gebied van openbare dienstverlening;
64. maatvoering:
de regels met betrekking tot de toegestane goothoogte en/of bouwhoogte en/of dakhelling en/of het bebouwingspercentage;

65. meetverschil:

een door de feitelijke terreininrichting aanwezig verschil tussen het beloop van lijnen in het veld en een op de plankaart aangegeven bestemmings- of bouwgrens;

66. mensa:

een eetgelegenheid voor leerlingen of studenten;

67. meubelen:

huisraad voor het stofferen van een vertrek, zoals tafels, stoelen, kasten en bedden;

68. milieusituatie:

de waarde van een gebied in milieuhygiënische zin die wordt bepaald door de mate van scheiding tussen milieugevoelige en milieubelastende functies, daarbij in het bijzonder gelet op het voorkómen dan wel beperken van hinder door geur, stof, geluid, gevaar, licht en/of trilling;

69. natuurwaarden:

geologische, bodemkundige en biologische waarden;

70. oorspronkelijke achtergevel:

de ligging of situering van de achtergevel van het hoofdgebouw zoals het in eerste instantie is gebouwd;

71. overkapping:

elk ander bouwwerk, dat een overdekte ruimte vormt zonder dan wel met ten hoogste twee wanden;

72. peil:

het peil overeenkomstig de bouwverordening, dan wel indien geen peil overeenkomstig de bouwverordening is vast te stellen, de hoogte van het afgewerkte bouwterrein;

73. pension:

een horecabedrijf dat als hoofddoel heeft het verstrekken van logies voor langere of kortere tijd met als nevenactiviteiten het verstrekken van maaltijden en/of dranken aan de logerende gasten, een en ander zonder vermaaksfunctie;

74. pergola:

een bouwwerk, geen gebouw zijnde van een poortachtige constructie, primair bestemd om er beplanting langs te laten groeien, alsmede een naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwwerk, geen gebouw zijnde;

75. productiegebonden detailhandel:

detailhandel in goederen die ter plaatse worden vervaardigd, gerepareerd en/of toegepast in het productieproces, waarbij de detailhandelsfunctie ondergeschikt is aan de productiefunctie;

76. prostitutie:

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

77. restauratieve voorziening:

voorziening ten dienste van een bedrijf of instelling, gericht op het verstrekken van (eenvoudige) spijsen en dranken aan de reguliere gebruikers van dat bedrijf of die instelling, zoals een kantine of mensa;

78. risicovolle inrichting:

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

79. seksinrichting:

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

80. straat- en bebouwingsbeeld:

de waarde van een gebied in stedenbouwkundige zin die wordt bepaald door de mate van samenhang in aanwezige bebouwing, daarbij in het bijzonder gelet op een goede verhouding tussen bouwmassa en open ruimte, een goede hoogte- en breedteverhouding tussen de bebouwing onderling en de samenhang in bouwvorm en ligging tussen bebouwing die ruimtelijk op elkaar georiënteerd is;

81. tussenwoning:

een woning, die deel uitmaakt van een rij van meer dan twee aaneen gebouwde woningen, en die met de andere woningen in die rij aan twee zijden is verbonden;

82. verkeersveiligheid:

de waarde van een gebied voor de veiligheid van het verkeer die wordt bepaald door de mate van overzichtelijkheid en vrij uitzicht (met name bij kruisingen van wegen en uitritten) en de (mogelijke) effecten van bebouwing en overige inrichtingselementen op de gedragingen van verkeersdeelnemers;

83. verkoopvloeroppervlakte:

de voor het publiek zichtbare en toegankelijke (besloten) winkelruimte ten behoeve van de detailhandel;

84. volkstuin:

~~gronden waarop niet bedrijfsmatige teelt van groenten en/of fruit en het kweken van siergewassen wordt uitgeoefend;~~

85. volumineuze detailhandel:

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

86. voorgevel:

de naar de weg gekeerde gevel van een gebouw of, indien het een gebouw betreft met meer dan één naar de weg gekeerde gevel, of indien een gevel hoofdzakelijk gericht is op het openbaar groen, de gevel die door de ligging en/of de situatie ter plaatse, als voorgevel moet worden aangemerkt.

87. voorgevelbouwgrens:

de naar de weg gekeerde bouwgrens, of indien een bouwvlak gericht is op meerdere wegen of indien een bouwvlak hoofdzakelijk gericht is op het openbaar groen, de bouwgrens die door de ligging en/of de situatie ter plaatse als voorbouwgrens moet worden aangemerkt.

88. voorkeursgrenswaarde:

de bij een bestemmingsplan in acht te nemen maximale waarde voor de geluidsbelasting van geluidsgevoelige objecten, zoals deze rechtstreeks kan worden afgeleid uit de Wet geluidhinder en/of het Besluit geluidhinder;

89. vuurwerkbedrijf:

een bedrijf dat is gericht op de vervaardiging of assemblage van vuurwerk of de (detail)handel in vuurwerk, niet bedoeld periodieke verkoop in consumentenvuurwerk, c.q. de opslag van vuurwerk en/of de daarvoor benodigde stoffen;

90. werk aan huis:

beroeps- of bedrijfsmatig verlenen van diensten op administratief, medisch, juridisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerptechnisch of hiermee naar de aard gelijk te stellen beroep dat door zijn aard en omvang in een woning zodanig is dat deze activiteiten in een woning kunnen worden uitgeoefend en de activiteiten geen onevenredige afbreuk doen aan het woon- en leefmilieu in de directe omgeving;

91. winkel

een gebouw dat een ruimte omvat, welke door zijn indeling kennelijk bedoeld is te worden gebruikt voor detailhandel;

92. woning:

een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden;

93. woninginrichtingsartikelen:

goederen, geen meubels zijnde, dienen voor de inrichting en/of verfraaiing van woningen zoals vloerbedekking, vitrages en lampen;

94. wooncentrum:

een accommodatie met bijbehorende voorzieningen voor de huisvesting van personen die bij hun normale, dagelijkse functioneren huishoudelijke ~~sociale, sociaal-medische en/of medische~~ begeleiding en/of verzorging behoeven, zoals bejaarden of gehandicapten;

95. woongebouw:

een gebouw met een gemeenschappelijke toegang, dat meerdere naast elkaar en/of geheel of gedeeltelijk boven elkaar gelegen woningen omvat (al dan niet in combinatie met bergruimte) en dat qua uiterlijke verschijningsvorm als een eenheid beschouwd kan worden;

96. woonhuis:

een gebouw van ten hoogste drie bouwlagen met in beginsel één woning (of meerdere woningen met een eigen toegang op de verdiepingsvloer(en)), dat qua uiterlijke verschijningsvorm als een eenheid beschouwd kan worden;

97. woonsituatie:

de waarde van een gebied voor de woonfunctie die wordt bepaald door de situering van om die woonfunctie liggende functies en bebouwing, daarbij in het bijzonder gelet op de daglichttoetreding, het uitzicht, de mate van privacy en het voorkómen of beperken van hinder;

98. woonwagen:

een voor bewoning bestemd gebouw dat is geplaatst op een standplaats en dat in zijn geheel of in delen kan worden verplaatst;

99. zij- en/of achtererf:

het gedeelte van een bouwperceel binnen een (woon)bestemming dat ligt achter (het verlengde van) de voorgevel, met uitzondering van de oppervlakte van het hoofdgebouw.

3.3. Ontheffing van de bouwregels

3.3.1. Ontheffingsbevoegdheden

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van de regel van lid 3.2.3 sub a en toestaan dat erf- en terreinafscheidingen buiten de aangegeven bouwvlakken worden gebouwd, mits wordt voldaan aan het gestelde in de *Notitie vrijstellingenbeleid-erfscheidingen geactualiseerde bestemmingsplannen* dan wel de actualisatie daarvan.

3.3.2. Beoordelingscriteria

Ontheffingen als bedoeld in lid 3.3.1 kunnen alleen worden verleend, als hierdoor geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan:

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

3.3.3. Ontheffingsprocedure

Als Burgemeester en Wethouders de ontheffingsbevoegdheden uit lid 3.3.1 toepassen, moeten zij de procedure volgen die omschreven staat in artikel 30.1.

3.4. Aanlegvergunning

3.4.1. Vergunningplicht

Het is verboden om de gronden, bedoeld in lid 3.1, zonder vergunning van Burgemeester en Wethouders (aanlegvergunning) of anders dan is zo'n vergunning is vastgelegd, de volgende werken (geen bouwwerken zijnde) of werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren:

- het planten van bomen en struiken, anders dan in het bestemmingsvlak waarbinnen een kwekerij is toegestaan.

3.4.2. Uitzondering vergunningplicht

Lid 3.4.1 geldt niet voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden die:

- a. plaatsvinden in het kader van het normale onderhoud;
- b. al in uitvoering waren op het moment van het van kracht worden van het plan.

3.4.3. Beoordelingscriteria

Een vergunning als bedoeld in lid 3.4.1 kan alleen worden verleend als geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de landschappelijke waarden van het gebied.

3.5. Specifieke gebruiksregels

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

- a. het gebruik van gronden en bouwwerken voor detailhandel, anders dan in het bestemmingsvlak waarbinnen een kwekerij is toegestaan;
- b. het gebruik van andere gebouwen dan bedrijfswoningen voor bewoning.

4.3. Ontheffing van de bouwregels

4.3.1. Ontheffingsbevoegdheden

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van de regel van lid 4.2.3 sub a en toestaan dat erf- en terreinafscheidingen buiten de aangegeven bouwvlakken worden gebouwd, mits wordt voldaan aan het gestelde in de *Notitie vrijstellingenbeleid-erfscheidingen geactualiseerde bestemmingsplannen* dan wel de actualisatie daarvan.

4.3.2. Beoordelingscriteria

Ontheffingen als bedoeld in lid 4.3.1 kunnen alleen worden verleend, als hierdoor geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan:

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

4.3.3. Ontheffingprocedure

Als Burgemeester en Wethouders de ontheffingsbevoegdheden uit lid 4.3.1 toepassen, moeten zij de procedure volgen die omschreven staat in artikel 30.1.

4.4. Specifieke gebruiksregels

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

- a. het gebruik van gronden en bouwwerken voor detailhandel;
- b. het gebruik van andere gebouwen dan bedrijfswoningen voor bewoning;
- c. het gebruik van de gebouwen voor kantoor over een bedrijfsvloeroppervlakte van meer dan 30% van de totale bedrijfsvloeroppervlakte per bedrijf.

4.5. Ontheffing van de gebruiksregels

4.5.1. Ontheffingsbevoegdheden

Burgemeester en Wethouders kunnen ontheffing verlenen van:

- a. de regel van lid 4.1 onder a en toestaan dat ook bedrijven worden gevestigd die naar de aard en invloed op de omgeving gelijk te stellen zijn met bedrijven genoemd in bijlage 1 onder de categorie 1, op voorwaarde dat het geen geluidzoneringsplichtige inrichtingen, risicovolle inrichtingen en vuurwerkbedrijven betreft;
- b. de regel van lid 4.1 onder a toestaan dat ook bedrijven worden gevestigd die zijn genoemd in bijlage 1 onder categorie 2 op voorwaarde dat:
 1. de bedrijven naar de aard en de invloed op de omgeving gelijk te stellen zijn met bedrijven genoemd in bijlage 1 onder de categorie 1;
 2. het geen geluidzoneringsplichtige inrichtingen, risicovolle inrichtingen en vuurwerkbedrijven betreft;
- c. de regel van lid 4.4 onder a en toestaan dat de gronden en gebouwen worden gebruikt voor de uitoefening van:
 1. productiegebonden detailhandel;
 2. detailhandel in volumineuze goederen, zoals auto's, boten en caravans;
 3. bouwmarkten;
 4. tuincentra;
 5. detailhandel in meubelen en woninginrichting.

4.5.2. Beoordelingscriteria

Ontheffingen als bedoeld in lid 4.5.1 kunnen alleen worden verleend als hierdoor geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan:

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

5.3. Ontheffing van de bouwregels

5.3.1. Ontheffingsbevoegdheden

Burgemeester en Wethouders kunnen ontheffing verlenen van de regel van lid 5.2.3 sub a en toestaan dat erf- en terreinafscheidingen buiten de aangegeven bouwvlakken worden gebouwd, mits wordt voldaan aan het gestelde in de *Notitie vrijstellingenbeleid* *erfscheidingen geactualiseerde bestemmingsplannen dan wel de actualisatie daarvan.*

5.3.2. Beoordelingscriteria

Ontheffingen als bedoeld in lid 5.3.1 kunnen alleen worden verleend, als hierdoor geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan:

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

5.3.3. Ontheffingsprocedure

Als Burgemeester en Wethouders de ontheffingsbevoegdheden uit lid 5.3.1 toepassen, moeten zij de procedure volgen die omschreven staat in artikel 30.1.

5.4. Specifieke gebruiksregels

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

- a. het gebruik van gronden en bouwwerken voor detailhandel;
- b. het gebruik van andere gebouwen dan bedrijfswoningen voor bewoning;
- c. het gebruik van de gebouwen voor kantoor over een bedrijfsvloeroppervlakte van meer dan 30% van de totale bedrijfsvloeroppervlakte per bedrijf.

5.5. Ontheffing van de gebruiksregels

5.5.1. Ontheffingsregels

Burgemeester en Wethouders kunnen ontheffing verlenen van:

- a. de regel van lid 5.1 onder a en toestaan dat ook bedrijven worden gevestigd die naar de aard en invloed op de omgeving gelijk te stellen zijn met bedrijven genoemd in bijlage 1 onder de categorieën 1 en 2, op voorwaarde dat het geen geluidzoneringsplichtige inrichtingen, risicovolle inrichtingen en vuurwerkbedrijven betreft;
- b. de regel van lid 5.1 onder a en toestaan dat ook bedrijven worden gevestigd die zijn genoemd in bijlage 1 onder categorie 3, op voorwaarde dat:
 1. de bedrijven naar de aard en de invloed op de omgeving gelijk te stellen zijn met bedrijven genoemd in bijlage 1 onder de categorieën 1 en 2;
 2. het geen geluidzoneringsplichtige inrichtingen, risicovolle inrichtingen en vuurwerkbedrijven betreft;
- c. de regel van lid 5.4 onder a en toestaan dat de gronden en gebouwen worden gebruikt voor de uitoefening van:
 1. productiegebonden detailhandel;
 2. detailhandel in volumineuze goederen, zoals auto's, boten en caravans;
 3. bouwmarkten;
 4. tuincentra;
 5. detailhandel in meubelen en woninginrichting.

5.5.2. Beoordelingscriteria

Ontheffingen als bedoeld in lid 5.5.1 kunnen alleen worden verleend als hierdoor geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan:

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

Artikel 6 Bedrijf - Nutsvoorzieningen

6.1. Bestemmingsomschrijving

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

- a. openbare nutsvoorzieningen;
- maar ook voor de daarbij behorende:
- b. groenvoorzieningen en water;
- c. parkeervoorzieningen;
- d. wegen, straten en paden;
- e. tuinen en erven.

6.2. Bouwregels

6.2.1. Toegelaten bouwwerken

Op de gronden, bedoeld in 6.1, mogen de volgende bouwwerken worden gebouwd:

- a. gebouwen voor openbare nutsvoorzieningen;
- b. andere bouwwerken, zoals erf- en terreinafscheidingen.

6.2.2. Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. een gebouw mag alleen worden gebouwd binnen het aangegeven bouwvlak;
- b. de goot- en bouwhoogte van een gebouw mag ten hoogste de in de aanduiding "maximale goot- en bouwhoogte (m)" aangegeven goot- en bouwhoogte bedragen.

6.2.3. Andere bouwwerken

Voor het bouwen van andere bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. erf- en terreinafscheidingen en pergola's mogen alleen worden gebouwd binnen de aangegeven bouwvlakken;
- b. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag maximaal 1 meter zijn, maar als een erf- of terreinafscheidingen achter (het verlengde van) de aan de kant van de weg gelegen gevel wordt gebouwd, mag deze maximaal 2 meter zijn;
- c. de bouwhoogte van palen en masten mag maximaal 8 m zijn;
- d. de bouwhoogte van overige andere bouwwerken mag maximaal 5 meter zijn.

6.3. Ontheffing van de bouwregels

6.3.1. Ontheffingsbevoegdheden

Burgemeester en Wethouders kunnen ontheffing verlenen van de regel van lid 6.2.3 sub a en toestaan dat erf- en terreinafscheidingen buiten de aangegeven bouwvlakken worden gebouwd, mits wordt voldaan aan het gestelde in de ~~Notitie vrijstellingen beleid~~ ~~erfscheidingen geactualiseerde bestemmingsplannen dan wel de actualisatie daarvan~~.

6.3.2. Beoordelingscriteria

Ontheffingen als bedoeld in lid 6.3.1 kunnen alleen worden verleend, als hierdoor geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan:

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

6.3.3. Ontheffingsprocedure

Als Burgemeester en Wethouders de ontheffingsbevoegdheden uit lid 6.3.1 toepassen, moeten zij de procedure volgen die omschreven staat in artikel 30.1.

6.4. Specifieke gebruiksregels

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

- a. het gebruik van gronden en bouwwerken voor detailhandel;
- b. het gebruik van andere gebouwen dan bedrijfswoningen voor bewoning.

Artikel 7 Detailhandel - 1

7.1. Bestemmingsomschrijving

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

- a. detailhandel;
- b. wonen;
- c. dienstverlening;

maar ook voor de daarbij behorende:

- d. restauratieve voorzieningen;
- e. groenvoorzieningen en water,
- f. parkeervoorzieningen;
- g. speelvoorzieningen;
- h. wegen, straten en paden;
- i. openbare nutsvoorzieningen;
- j. kunstobjecten;
- k. tuinen en erven.

7.2. Bouwregels

7.2.1. Toegelaten bouwwerken

Op de gronden, bedoeld in 7.1, mogen de volgende bouwwerken worden gebouwd:

- a. gebouwen ten dienste van de bestemming zoals winkels en woningen;
- b. andere bouwwerken, zoals erf- en terreinafscheidingen en kunstobjecten.

7.2.2. Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. de gebouwen mogen alleen worden gebouwd binnen de aangegeven bouwvlakken;
- b. de minimale en maximale goot- en bouwhoogte en dakhelling van een gebouw mag respectievelijk ten minste en ten hoogste de in de aanduiding "minimale-maximale goot-, bouwhoogte (m), dakhelling (graden) en maximum bebouwingspercentage (%)" aangegeven minimale en maximale goot- en bouwhoogte en dakhelling bedragen;
- c. het bebouwingspercentage van een bouwvlak mag ten hoogste het in de aanduiding "minimale-maximale goot-, bouwhoogte (m), dakhelling (graden) en maximum bebouwingspercentage (%)" aangegeven bebouwingspercentage bedragen.

7.2.3. Andere bouwwerken

Voor het bouwen van andere bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. erf- en terreinafscheidingen en pergola's mogen alleen binnen de aangegeven bouwvlakken worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag maximaal 1 meter zijn, maar als een erf- of terreinafscheidingen achter (het verlengde van) de aan de kant van de weg gelegen gevel wordt gebouwd, mag deze maximaal 2 meter zijn;
- c. de bouwhoogte van palen en masten mag maximaal 8 meter zijn;
- d. de bouwhoogte van kunstobjecten mag maximaal 12 meter zijn;
- e. de bouwhoogte van overige andere bouwwerken mag maximaal 5 meter zijn.

7.3. Ontheffing van de bouwregels

7.3.1. Ontheffingsbevoegdheden

Burgemeester en Wethouders kunnen ontheffing verlenen van de regel van lid 7.2.3 sub a en toestaan dat erf- en terreinafscheidingen buiten de aangegeven bouwvlakken worden gebouwd, mits wordt voldaan aan het gestelde in de ~~Notitie vrijstellingenbeleid~~ ~~erfscheidingen geactualiseerde bestemmingsplannen dan wel de actualisatie daarvan.~~

7.3.2. Beoordelingscriteria

Ontheffingen als bedoeld in lid 7.3.1 kunnen alleen worden verleend als hierdoor geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan:

- a. de woonsituatie;

- b. het straat- en bebouwingsbeeld;
- c. de milieusituatie;
- d. de verkeersveiligheid;
- e. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

7.3.3. Ontheffingsprocedure

Als Burgemeester en Wethouders de ontheffingsbevoegdheden uit lid 7.3.1 toepassen, moeten zij de procedure volgen, die omschreven staat in artikel 30.1.

7.4. Specifieke gebruiksregels

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

- a. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van detailhandel in voedings- en genotmiddelen, zodanig dat het verkoopvloeroppervlak meer dan 250 m² bedraagt;
- b. het gebruik van de gebouwen op een bouwperceel voor meer dan één woning.

Artikel 8 Detailhandel - 2

8.1. Bestemmingsomschrijving

De voor 'Detailhandel - 2' aangewezen gronden zijn bestemd voor

- a. volumineuze detailhandel;
- maar ook voor de daarbij behorende:
- b. restauratieve voorzieningen;
- c. groenvoorzieningen en water;
- d. parkeervoorzieningen;
- e. speelvoorzieningen;
- f. wegen, straten en paden;
- g. openbare nutsvoorzieningen;
- h. kunstobjecten;
- i. tuinen en erven.

8.2. Bouwregels

8.2.1. Toegelaten bouwwerken

Op de gronden, bedoeld in lid 8.1, mogen de volgende bouwwerken worden gebouwd:

- a. gebouwen ten dienste van de bestemming zoals winkels;
- b. andere bouwwerken, zoals erf- en terreinafscheidingen en kunstobjecten.

8.2.2. Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. de gebouwen mogen alleen worden gebouwd binnen de aangegeven bouwvlakken;
- b. de minimale en maximale goot- en bouwhoogte en dakhelling van een gebouw mag respectievelijk ten minste en ten hoogste de in de aanduiding "minimale-maximale goot-, bouwhoogte (m), dakhelling (graden) en maximum bebouwingspercentage (%)" aangegeven minimale en maximale goot- en bouwhoogte en dakhelling bedragen;
- c. het bebouwingspercentage van een bouwvlak mag ten hoogste het in de aanduiding "minimale-maximale goot-, bouwhoogte (m), dakhelling (graden) en maximum bebouwingspercentage (%)" aangegeven bebouwingspercentage bedragen

8.2.3. Andere bouwwerken

Voor het bouwen van andere bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. erf- en terreinafscheidingen en pergola's mogen alleen worden gebouwd binnen de aangegeven bouwvlakken;
- b. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag maximaal 1 meter zijn, maar als een erf- of terreinafscheiding achter (het verlengde van) de aan de kant van de weg gelegen gevel wordt gebouwd, mag deze maximaal 2 meter zijn;
- c. de bouwhoogte van palen en masten mag maximaal 8 meter zijn;
- d. de bouwhoogte van kunstobjecten mag maximaal 12 meter zijn;
- e. de bouwhoogte van overige andere bouwwerken mag maximaal 5 meter zijn.

8.3. Ontheffing van de bouwregels

8.3.1. Ontheffingsbevoegdheden

Burgemeester en Wethouders kunnen ontheffing verlenen van:

- a. de regel van lid 8.2.3 sub a en toestaan dat erf- en terreinafscheidingen buiten de aangegeven bouwvlakken worden gebouwd.

8.3.2. Beoordelingscriteria

Ontheffingen als bedoeld in lid 8.3.1 kunnen alleen worden verleend als hierdoor geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan:

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

8.3.3. Ontheffingsprocedure

Als Burgemeester en Wethouders de ontheffingsbevoegdheden van lid 8.3.1 toepassen, moeten zij de procedure volgen die omschreven staat in artikel 30.

8.4. Specifieke gebruiksregels

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

- a. het gebruik van gronden en bouwwerken voor bewoning;
- b. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van detailhandel in andere dan volumineuze goederen, tenzij het een ondergeschikt bestanddeel van het assortiment betreft.

Artikel 9 Dienstverlening

9.1. Bestemmingsomschrijving

De voor 'Dienstverlening' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. dienstverlening;
 - b. wonen;
- maar ook voor de daarbij behorende:
- c. restauratieve voorzieningen;
 - d. groenvoorzieningen en water;
 - e. parkeervoorzieningen;
 - f. speelvoorzieningen;
 - g. wegen, straten en paden;
 - h. openbare nutsvoorzieningen;
 - i. kunstobjecten;
 - j. tuinen en erven.

9.2. Bouwregels

9.2.1. Toegelaten bouwwerken

Op de gronden, bedoeld in lid 9.1, mogen de volgende bouwwerken worden gebouwd:

- a. gebouwen ten dienste van de bestemming zoals bedrijfsgebouwen en woningen;
- b. andere bouwwerken, zoals erf- en terreinafscheidingen en kunstobjecten.

9.2.2. Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. de gebouwen mogen alleen worden gebouwd binnen de aangegeven bouwvlakken;
- b. de minimale en maximale goot- en bouwhoogte en dakhelling van een gebouw mag respectievelijk ten minste en ten hoogste de in de aanduiding "minimale-maximale goot-, bouwhoogte (m), dakhelling (graden) en maximum bebouwingspercentage (%)" aangegeven minimale en maximale goot- en bouwhoogte en dakhelling bedragen;
- c. het bebouwingspercentage van een bouwvlak mag ten hoogste het in de aanduiding "minimale-maximale goot-, bouwhoogte (m), dakhelling (graden) en maximum bebouwingspercentage (%)" aangegeven bebouwingspercentage bedragen.

9.2.3. Andere bouwwerken

Voor het bouwen van andere bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. erf- en terreinafscheidingen en pergola's mogen alleen worden gebouwd binnen de aangegeven bouwvlakken;
- b. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag maximaal 1 meter zijn, maar als een erf- of terreinafscheidingen achter (het verlengde van) de aan de kant van de weg gelegen gevel wordt gebouwd, mag deze maximaal 2 meter zijn;
- c. de bouwhoogte van palen en masten mag maximaal 8 meter zijn;
- d. de bouwhoogte van kunstobjecten mag maximaal 12 meter zijn;
- e. de bouwhoogte van overige andere bouwwerken mag maximaal 5 meter zijn.

9.3. Ontheffing van de bouwregels

9.3.1. Ontheffingsbevoegdheden

Burgemeester en Wethouders kunnen ontheffing verlenen van de regel van lid 9.2.3 sub a en toestaan dat erf- en terreinafscheidingen buiten de aangegeven bouwvlakken worden gebouwd, mits wordt voldaan aan het gestelde in de Notitie vrijstellingenbeleid erfscheidingen geactualiseerde bestemmingsplannen dan wel de actualisatie daarvan.

9.3.2. Beoordelingscriteria

Ontheffingen als bedoeld in lid 9.3.1 kunnen alleen worden verleend als hierdoor geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan:

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

9.3.3. Ontheffingsprocedure

Als Burgemeester en Wethouders de ontheffingsbevoegdheden uit lid 9.3.1 toepassen, moeten zij de procedure volgen, die omschreven staat in artikel 30.1.

9.4. Specifieke gebruiksregels

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

- a. het gebruik van gronden en bouwwerken voor detailhandel anders dan in de vorm van ondergeschikte detailhandel in aan de dienstverlening gerelateerde producten;
- b. het gebruik van de gebouwen op een bouwperceel voor meer dan één woning.

Artikel 10 Gemengd - 2

10.1. Bestemmingsomschrijving

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

- a. detailhandel;
- b. dienstverlening;
- c. horecabedrijven categorie 1;
- d. wonen, eventueel in combinatie met werk aan huis;

maar ook voor de daarbij behorende:

- e. restauratieve voorzieningen;
- f. groenvoorzieningen en water;
- g. parkeervoorzieningen;
- h. speelvoorzieningen;
- i. wegen, straten en paden;
- j. openbare nutsvoorzieningen;
- k. kunstobjecten;
- l. tuinen en erven.

10.2. Bouwregels

10.2.1. Toegelaten bouwwerken

Op de gronden, bedoeld in 10.1, mogen de volgende bouwwerken worden gebouwd:

- a. gebouwen ten dienste van de bestemming zoals winkels, bedrijfsgebouwen, cafetaria's en woningen;
- b. andere bouwwerken, zoals erf- en terreinafscheidingen en kunstobjecten.

10.2.2. Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. de gebouwen mogen alleen worden gebouwd binnen de aangegeven bouwvlakken;
- b. het bebouwingspercentage van een binnen het bouwvlak gelegen deel van het bouwperceel zal ten hoogste 60% bedragen, tenzij de bestaande oppervlakte al meer is, in welk geval de bestaande oppervlakte als maximum geldt;
- c. de minimale en maximale goot- en bouwhoogte en dakhelling van een gebouw mag respectievelijk ten minste en ten hoogste de in de aanduiding "minimale-maximale goot-, bouwhoogte (m) en dakhelling (graden)" aangegeven minimale en maximale goot- en bouwhoogte en dakhelling bedragen.

10.2.3. Andere bouwwerken

Voor het bouwen van andere bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. erf- en terreinafscheidingen en pergola's mogen alleen worden gebouwd binnen de aangegeven bouwvlakken;
- b. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag maximaal 1 meter zijn, maar als een erf- of terreinafscheidingen achter (het verlengde van) de aan de kant van de weg gelegen gevel wordt gebouwd, mag deze maximaal 2 meter zijn;
- c. de bouwhoogte van palen en masten mag maximaal 8 meter zijn;
- d. de bouwhoogte van kunstobjecten mag maximaal 12 meter zijn;
- e. de bouwhoogte van overige andere bouwwerken mag maximaal 5 meter zijn.

10.3. Ontheffing van de bouwregels

10.3.1. Ontheffingsbevoegdheden

Burgemeester en Wethouders kunnen ontheffing verlenen van de regel van lid 10.2.3 sub a en toestaan dat erf- en terreinafscheidingen buiten de aangegeven bouwvlakken worden gebouwd, mits wordt voldaan aan het gestelde in de Notitie vrijstellingenbeleid erfscheidingen geactualiseerde bestemmingsplannen dan wel de actualisatie daarvan.

10.3.2. Beoordelingscriteria

Ontheffingen als bedoeld in lid 10.3.1 kunnen alleen worden verleend als hierdoor geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan:

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

10.3.3. Ontheffingsprocedure

Als Burgemeester en Wethouders de ontheffingen uit lid 10.3.1 toepassen, moeten zij de procedure volgen die omschreven staat in artikel 30.1.

10.4. Specifieke gebruiksregels

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

- a. het gebruik van de gronden en bouwwerken voor detailhandel, dienstverlening en/of horecabedrijven categorie 1 in de tweede of hogere bouwlaag;
- b. het gebruik van de gebouwen op een bouwperceel voor meer dan één woning.

10.5. Ontheffing van de gebruiksregels

Burgemeester en Wethouders kunnen ontheffing verlenen van de regel van lid 10.4 sub a en toestaan dat de tweede of hogere bouwlaag wordt gebruikt voor dienstverlening en/of kantoordoeleinden.

Artikel 11 Groen

11.1. Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen;
- b. bermen en beplanting;
- c. speelvoorzieningen;
- d. openbare nutsvoorzieningen;
- e. waterlopen en waterpartijen, met dien verstande dat van de gronden ter plaatse van de aanduiding "water" minimaal 90% moet worden ingericht als oppervlaktewater;
- f. een hertenkamp, ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van groen - hertenkamp";
- g. voet- en fietspaden;
- h. geluidswerende voorzieningen, **alleen** ter plaatse van de aanduiding "geluidwal"; maar ook voor de daarbij behorende:
- i. kunstobjecten;
- j. verhardingen.

11.2. Bouwregels

11.2.1. Toegelaten bouwwerken

Op de gronden, bedoeld in 11.1, mogen de volgende bouwwerken worden gebouwd:

- a. gebouwen voor openbare nutsvoorzieningen en voor een hertenkamp, **alleen ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van groen - hertenkamp"**;
- b. andere bouwwerken, zoals kunstobjecten.

11.2.2. Bouwwerken

Voor het bouwen van gebouwen en andere bouwwerken geldt de volgende regel:

- gebouwen en andere bouwwerken mogen niet worden gebouwd binnen een afstand van minder dan 5 meter vanaf een aanduiding "water".

11.2.3. Gebouwen voor openbare nutsvoorzieningen

Voor het bouwen van gebouwen **voor openbare nutsvoorzieningen** gelden de volgende regels:

- a. de inhoud van een gebouw mag maximaal 75 m³ zijn;
- b. de hoogte van een gebouw mag maximaal 4 meter zijn.

11.2.4. Gebouwen voor een hertenkamp

Voor het bouwen van gebouwen voor een hertenkamp gelden de volgende regels:

- a. de gebouwen mogen **alleen** worden gebouwd ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van groen - hertenkamp";
- b. de gebouwen mogen **alleen** worden gebouwen in een aangegeven bouwvlak;
- c. de minimale en maximale goot- en bouwhoogte en dakhelling van een gebouw mag respectievelijk ten minste en ten hoogste de in de aanduiding "minimale-maximale goot- en bouwhoogte (m) en dakhelling (graden)" aangegeven minimale en maximale goot- en bouwhoogte en dakhelling bedragen;
- d. de gezamenlijke oppervlakte van de gebouwen mag maximaal 50 m² zijn.

11.2.5. Andere bouwwerken

Voor het bouwen van andere bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. ter plaatse van de aanduiding "water", mogen **alleen** bruggen, meerpalen, steigers, oeverbeschoeiingen, vlonders, duikers en zinkers worden gebouwd, in welk geval de volgende regel geldt:
 1. de bouwhoogte van andere bouwwerken mag maximaal 2,5 meter zijn;
- b. de bouwhoogte van palen en masten mag maximaal 8 meter zijn;
- c. de bouwhoogte van kunstobjecten mag maximaal 12 meter zijn;
- d. de bouwhoogte van overige andere bouwwerken mag maximaal 5 meter zijn.

11.3. Ontheffing van de bouwregels

11.3.1. Ontheffingsbevoegdheden

Burgemeester en Wethouders kunnen ontheffing verlenen van:

- a. de regel van lid 11.2.2 en toestaan dat binnen een afstand van 5 meter andere bouwwerken worden gebouwd, mits hierover advies is gevraagd van het waterschap;
- b. de regel van lid 11.2.4 sub d en toestaan dat de oppervlakte wordt vergroot tot maximaal 70 m².

11.3.2. Beoordelingscriteria

Ontheffingen als bedoeld in lid 11.3.1 kunnen alleen worden verleend als hierdoor geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan:

- a. een goede waterhuishouding;
- b. de verkeersveiligheid;
- c. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

11.3.3. Ontheffingsprocedure

Als Burgemeester en Wethouders de ontheffingsbevoegdheden van lid 11.3.1 toepassen, moeten zij de procedure volgen die omschreven staat in artikel 30.1.

11.4. Aanlegvergunning

11.4.1. Vergunningplicht

Ter plaatse van de aanduiding "water", is het verboden zonder een vergunning van Burgemeester en Wethouders (aanlegvergunning) of anders dan in zo'n vergunning is vastgelegd, de volgende werken (geen bouwwerken zijnde) of werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren:

- het vergraven, dempen, ondertunnelen of overkluizen van watergangen en waterpartijen.

11.4.2. Uitzondering vergunningplicht

Lid 11.4.1 geldt niet voor het uitvoeren van werken of werkzaamheden die:

- a. plaatsvinden in het kader van normaal onderhoud;
- b. al in uitvoering waren op het moment van het van kracht worden van het plan.

11.4.3. Beoordelingscriteria

Een vergunning als bedoeld in lid 11.4.1 kan alleen worden verleend als:

- a. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de waterhuishoudkundige belangen;
- b. hierover advies is gevraagd aan het waterschap.

Artikel 12 Horeca - 1

12.1. Bestemmingsomschrijving

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

- a. horecabedrijven categorie 1;
- maar ook voor de daarbij behorende:
- b. groenvoorzieningen en water;
- c. parkeervoorzieningen;
- d. speelvoorzieningen;
- e. wegen, straten en paden;
- f. openbare nutsvoorzieningen;
- g. kunstobjecten;
- h. tuinen en erven.

12.2. Bouwregels

12.2.1. Toegelaten bouwwerken

Op de gronden, bedoeld in lid 12.1, mogen de volgende bouwwerken worden gebouwd:

- a. gebouwen ten dienste van de bestemming zoals een snackbar, een lunchroom en een tearoom;
- b. andere bouwwerken, zoals erf- en terreinafscheidingen en kunstobjecten.

12.2.2. Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. de gebouwen mogen alleen worden gebouwd binnen de aangegeven bouwvlakken;
- b. de minimale en maximale goot- en bouwhoogte en dakhelling van een gebouw mag respectievelijk ten minste en ten hoogste de in de aanduiding "minimale-maximale goot-, bouwhoogte (m), dakhelling (graden) en maximum bebouwingspercentage (%)" aangegeven minimale en maximale goot- en bouwhoogte en dakhelling bedragen;
- c. het bebouwingspercentage van een bouwvlak mag ten hoogste het in de aanduiding "minimale-maximale goot-, bouwhoogte (m), dakhelling (graden) en maximum bebouwingspercentage (%)" aangegeven bebouwingspercentage bedragen.

12.2.3. Andere bouwwerken

Voor het bouwen van andere bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. erf- en terreinafscheidingen en pergola's mogen alleen binnen de aangegeven bouwvlakken worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag maximaal 1 meter zijn, maar als een erf- of terreinafscheidingen achter (het verlengde van) de aan de kant van de weg gelegen gevel wordt gebouwd, mag deze maximaal 2 meter zijn;
- c. de bouwhoogte van palen en masten mag maximaal 8 meter zijn;
- d. de bouwhoogte van kunstobjecten mag maximaal 12 meter zijn;
- e. de bouwhoogte van overige andere bouwwerken mag maximaal 5 meter zijn.

12.3. Ontheffing van de bouwregels

12.3.1. Ontheffingsbevoegdheden

Burgemeester en Wethouders kunnen ontheffing verlenen van de regel van lid 12.2.3 sub a en toestaan dat erf- en terreinafscheidingen buiten de aangegeven bouwvlakken worden gebouwd, mits wordt voldaan aan het gestelde in de Notitie vrijstellingenbeleid erfscheidingen geactualiseerde bestemmingsplannen dan wel de actualisatie daarvan.

12.3.2. Beoordelingscriteria

Ontheffingen als bedoeld in lid 12.3.1 kunnen alleen worden verleend als hierdoor geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan:

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

12.3.3. Ontheffingsprocedure

Als Burgemeester en Wethouders de ontheffingsbevoegdheden uit lid 12.3.1 toepassen, moeten zij de procedure volgen die omschreven staat in artikel 30.1.

12.4. Specifieke gebruiksregels

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

- a. het gebruik van de gronden en bouwwerken voor detailhandel anders dan detailhandel in ondergeschikte, aan de horecafunctie gerelateerde producten;
- b. het gebruik van de gronden en bouwwerken voor horecadoeleinden, anders dan als horecabedrijf categorie 1.

Artikel 13 Kantoor

13.1. Bestemmingsomschrijving

De voor 'Kantoor' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. kantoordoeleinden;
- maar ook voor de daarbij behorende:
- b. restauratieve voorzieningen;
- c. groenvoorzieningen en water;
- d. parkeervoorzieningen;
- e. wegen, straten en paden;
- f. openbare nutsvoorzieningen;
- g. kunstobjecten;
- h. tuinen en erven.

13.2. Bouwregels

13.2.1. Toegelaten bouwwerken

Op de gronden, bedoeld in 13.1, mogen de volgende bouwwerken worden gebouwd:

- a. kantoren;
- b. andere bouwwerken, zoals erf- en terreinafscheidingen en kunstobjecten.

13.2.2. Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. de gebouwen mogen alleen worden gebouwd binnen de aangegeven bouwvlakken;
- b. de minimale en maximale goot- en bouwhoogte en dakhelling van een gebouw mag respectievelijk ten minste en ten hoogste de in de aanduiding "minimale-maximale goot-, bouwhoogte (m), dakhelling (graden) en maximum bebouwingspercentage (%)" aangegeven minimale en maximale goot- en bouwhoogte en dakhelling bedragen;
- c. het bebouwingspercentage van een bouwvlak mag ten hoogste het in de aanduiding "minimale-maximale goot-, bouwhoogte (m), dakhelling (graden) en maximum bebouwingspercentage (%)" aangegeven bebouwingspercentage bedragen.

13.2.3. Andere bouwwerken

Voor het bouwen van andere bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. erf- en terreinafscheidingen en pergola's mogen alleen binnen de aangegeven bouwvlakken worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag maximaal 1 meter zijn, maar als een erf- of terreinafscheidingen achter (het verlengde van) de aan de kant van de weg gelegen gevel wordt gebouwd, mag deze maximaal 2 meter zijn;
- c. de bouwhoogte van palen en masten mag maximaal 8 meter zijn;
- d. de bouwhoogte van kunstobjecten mag maximaal 12 meter zijn;
- e. de bouwhoogte van overige andere bouwwerken mag maximaal 5 meter zijn.

13.3. Ontheffing van de bouwregels

13.3.1. Ontheffingsbevoegdheden

Burgemeester en Wethouders kunnen ontheffing verlenen van de regel van lid 13.2.3 sub a en toestaan dat erf- en terreinafscheidingen buiten de aangegeven bouwvlakken worden gebouwd, mits wordt voldaan aan het gestelde in de Notitie vrijstellingenbeleid erfscheidingen geactualiseerde bestemmingsplannen dan wel de actualisatie daarvan.

Artikel 14 Maatschappelijk - 1

14.1. Bestemmingsomschrijving

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

- a. levensbeschouwelijke voorzieningen;
 - b. medische- en sociaal-medische voorzieningen;
 - c. educatieve voorzieningen en bijbehorende sportvelden;
 - d. voorzieningen op het gebied van openbare dienstverlening;
 - e. een nachtelijke kinderopvang, ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van maatschappelijk - nachtelijke kinderopvang";
 - f. een jeugdopvang, ter plaatse van de aanduiding "jeugdopvang";
 - g. het bedrijfswonen, ter plaatse van de aanduiding "bedrijfswoning";
- maar ook voor de daarbij behorende:
- h. restauratieve voorzieningen;
 - i. groenvoorzieningen en water;
 - j. parkeervoorzieningen, met dien verstande dat het aantal parkeerplaatsen bij het ziekenhuis Nij Smellinghe minimaal 720 bedraagt;
 - k. speelvoorzieningen;
 - l. wegen, straten en paden;
 - m. openbare nutsvoorzieningen;
 - n. kunstobjecten;
 - o. tuinen en erven.

14.2. Bouwregels

14.2.1. Toegelaten bouwwerken

Op de gronden, bedoeld in 14.1, mogen de volgende bouwwerken worden gebouwd:

- a. gebouwen ten behoeve van de bestemming, zoals gebedshuizen, ziekenhuizen, onderwijsinstellingen, kinderdagverblijven en bibliotheken, voor dienstwoningen en daarbij behorende bijgebouwen, alleen ter plaatse van de aanduiding "bedrijfswoning", voor nachtelijke kinderopvang, alleen ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van maatschappelijk - nachtelijke kinderopvang" en voor een jeugdopvang, alleen ter plaatse van de aanduiding "jeugdopvang";
- b. andere bouwwerken, zoals erf- en terreinafscheidingen en kunstobjecten, uitgezonderd tribunes en lichtmasten.

14.2.2. Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. de gebouwen mogen alleen worden gebouwd binnen de aangegeven bouwvlakken;
- b. dienstwoningen en daarbij behorende bijgebouwen mogen worden gebouwd ter plaatse van de aanduiding "bedrijfswoning";
- c. per maatschappelijke instelling mag maximaal één dienstwoning worden gebouwd;
- d. de minimale en maximale goot- en bouwhoogte en dakhelling van een gebouw mag respectievelijk ten minste en ten hoogste de in de aanduiding "minimale-maximale goot-, bouwhoogte (m), dakhelling (graden) en maximum bebouwingspercentage (%)" aangegeven minimale en maximale goot- en bouwhoogte en dakhelling bedragen;
- e. het bebouwingspercentage van een bouwvlak mag ten hoogste het in de aanduiding "minimale-maximale goot-, bouwhoogte (m), dakhelling (graden) en maximum bebouwingspercentage (%)" aangegeven bebouwingspercentage bedragen.

14.2.3. Andere bouwwerken

Voor het bouwen van andere bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. erf- en terreinafscheidingen en pergola's mogen alleen binnen de aangegeven bouwvlakken worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag maximaal 1 meter zijn, maar als een erf- of terreinafscheidingen achter (het verlengde van) de aan de kant van de weg gelegen gevel wordt gebouwd, mag deze maximaal 2 meter zijn;
- c. de bouwhoogte van palen en masten mag maximaal 8 meter zijn;
- d. de bouwhoogte van kunstobjecten mag maximaal 12 meter zijn;

- e. de bouwhoogte van overige andere bouwwerken mag maximaal 5 meter zijn.

14.3. Ontheffing van de bouwregels

14.3.1. Ontheffingsbevoegdheden

Burgemeester en Wethouders kunnen ontheffing verlenen van de regel van lid 14.2.3 sub a en toestaan dat erf- en terreinafscheidingen buiten de aangegeven bouwvlakken worden gebouwd, ~~mits wordt voldaan aan het gestelde in de Notitie vrijstellingenbeleid~~
~~erfscheidingen geactualiseerde bestemmingsplannen dan wel de actualisatie daarvan.~~

14.3.2. Beoordelingscriteria

Ontheffingen als bedoeld in lid 14.3.1 kunnen alleen worden verleend, als hierdoor geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan:

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

14.3.3. Ontheffingsprocedure

Als Burgemeester en Wethouders de ontheffingsbevoegdheden uit lid 14.3.1 toepassen, moeten zij de procedure volgen die omschreven staat in artikel 30.1.

14.4. Wijzigingsbevoegdheid

14.4.1. Wijzigingsbevoegdheden

- a. Burgemeester en Wethouders kunnen het plan wijzigen door de bestemming Maatschappelijk - 1 te wijzigen in de bestemming Maatschappelijk - 2. Hierbij geldt de volgende voorwaarde:
 1. na toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid zijn voor de betreffende gronden de regels van artikel 15 van toepassing.
- b. Burgemeester en Wethouders kunnen, alleen ter plaatse van de aanduiding "wro-zone-wijzigingsgebied", het plan wijzigen door de bestemming Maatschappelijk - 1 te wijzigen in de bestemming Wonen - 1, Wonen - 2 of Wonen - 3. Hierbij gelden de volgende voorwaarden:
 1. er mag geen onevenredige afbreuk worden gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld;
 2. de te bouwen woningen moeten qua aantallen, woningtype en doelgroep passen in het gemeentelijke en provinciale woningbouwbeleid, zoals dat op het moment van wijziging geldt;
 3. het aantal woningen mag niet meer dan 8 zijn;
 4. de goothoogte mag niet meer dan 6 meter zijn en de bouwhoogte mag niet meer dan 9 meter zijn;
 5. de dakhelling mag niet meer dan 45 graden zijn;
 6. de geluidbelasting vanwege het wegverkeer van de geluidgevoelige objecten mag niet hoger zijn dan de geldende voorkeursgrenswaarde of een vastgestelde hogere grenswaarde;
 7. als de bestemming wordt gewijzigd in de bestemming Wonen - 1, Wonen - 2 of Wonen - 3 zijn na toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid voor de betreffende gronden de regels van respectievelijk artikel 20, 21 of 22 van toepassing.

14.4.2. Beoordelingscriteria

Toepassing van de in lid 14.4.1 genoemde wijzigingsbevoegdheden kan alleen als hierdoor geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan:

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

Artikel 15 Maatschappelijk - 2

15.1. Bestemmingsomschrijving

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

- a. levensbeschouwelijke voorzieningen;
 - b. medische- en sociaal-medische voorzieningen;
 - c. educatieve voorzieningen;
 - d. voorzieningen op het gebied van openbare dienstverlening;
 - e. sociaal-culturele voorzieningen;
- maar ook voor de daarbij behorende:
- f. restauratieve voorzieningen;
 - g. groenvoorzieningen en water;
 - h. parkeervoorzieningen;
 - i. speelvoorzieningen;
 - j. wegen, straten en paden;
 - k. openbare nutsvoorzieningen;
 - l. kunstobjecten;
 - m. tuinen en erven.

15.2. Bouwregels

15.2.1. Toegelaten bouwwerken

Op de gronden, bedoeld in 15.1, mogen de volgende bouwwerken worden gebouwd:

- a. gebouwen ten behoeve van de bestemming, zoals gebedshuizen, ziekenhuizen, onderwijsinstituten, kinderdagverblijven, bibliotheken, buurthuizen en opvangcentra;
- b. andere bouwwerken, zoals erf- en terreinafscheidingen en kunstobjecten.

15.2.2. Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. de gebouwen mogen alleen worden gebouwd binnen de aangegeven bouwvlakken;
- b. de minimale en maximale goot- en bouwhoogte en dakhelling van een gebouw mag respectievelijk ten minste en ten hoogste de in de aanduiding "minimale-maximale goot-, bouwhoogte (m), dakhelling (graden) en maximum bebouwingspercentage (%)" aangegeven minimale en maximale goot- en bouwhoogte en dakhelling bedragen;
- c. het bebouwingspercentage van een bouwvlak mag ten hoogste het in de aanduiding "minimale-maximale goot-, bouwhoogte (m), dakhelling (graden) en maximum bebouwingspercentage (%)" aangegeven bebouwingspercentage bedragen.

15.2.3. Andere bouwwerken

Voor het bouwen van andere bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. erf- en terreinafscheidingen en pergola's mogen alleen binnen de aangegeven bouwvlakken worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag maximaal 1 meter zijn, maar als een erf- of terreinafscheidingen achter (het verlengde van) de aan de kant van de weg gelegen gevel wordt gebouwd, mag deze maximaal 2 meter zijn;
- c. de bouwhoogte van palen en masten mag maximaal 8 meter zijn;
- d. de bouwhoogte van kunstobjecten mag maximaal 12 meter zijn;
- e. de bouwhoogte van overige andere bouwwerken mag maximaal 5 meter zijn.

15.3. Ontheffing van de bouwregels

15.3.1. Ontheffingsbevoegdheden

Burgemeester en Wethouders kunnen ontheffing verlenen van de regel van lid 15.2.3 sub a en toestaan dat erf- en terreinafscheidingen buiten de aangegeven bouwvlakken worden gebouwd, ~~mits wordt voldaan aan het gestelde in de Notitie vrijstellingenbeleid erf-scheidingen geactualiseerde bestemmingsplannen dan wel de actualisatie daarvan.~~

Artikel 16 Recreatie - 1

16.1. Bestemmingsomschrijving

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

- a. dagrecreatieve doeleinden, in de vorm van dagrecreatieterreinen en dagrecreatieve voorzieningen;
- maar ook voor de daarbij behorende:
- b. restauratieve voorzieningen;
 - c. groenvoorzieningen en water;
 - d. parkeervoorzieningen;
 - e. speelvoorzieningen;
 - f. wegen, straten en paden;
 - g. openbare nutsvoorzieningen;
 - h. kunstobjecten;
 - i. tuinen en erven.

16.2. Bouwregels

16.2.1. Toegelaten bouwwerken

Op de gronden, bedoeld in 16.1, mogen de volgende bouwwerken worden gebouwd:

- a. gebouwen ten dienste van de bestemming, zoals gebouwen voor sportieve recreatie, gebouwen voor onderhoud en beheer en toiletgebouwen;
- b. andere bouwwerken, zoals erf- en terreinafscheidingen en kunstobjecten.

16.2.2. Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. de gebouwen mogen alleen worden gebouwd binnen de aangegeven bouwvlakken;
- b. de minimale en maximale goot- en bouwhoogte en dakhelling van een gebouw mag respectievelijk ten minste en ten hoogste de in de aanduiding "minimale-maximale goot-, bouwhoogte (m), dakhelling (graden) en maximum bebouwingspercentage (%)" aangegeven minimale en maximale goot- en bouwhoogte en dakhelling bedragen;
- c. het bebouwingspercentage van een bouwvlak mag ten hoogste het in de aanduiding "minimale-maximale goot-, bouwhoogte (m), dakhelling (graden) en maximum bebouwingspercentage (%)" aangegeven bebouwingspercentage bedragen

16.2.3. Andere bouwwerken

Voor het bouwen van andere bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. erf- en terreinafscheidingen en pergola's mogen alleen binnen de aangegeven bouwvlakken worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag maximaal 1 meter zijn, maar als een erf- of terreinafscheidingen achter (het verlengde van) de aan de kant van de weg gelegen gevel wordt gebouwd, mag deze maximaal 2 meter zijn;
- c. de bouwhoogte van palen en masten mag maximaal 8 meter zijn;
- d. de bouwhoogte van kunstobjecten mag maximaal 12 meter zijn;
- e. de bouwhoogte van overige andere bouwwerken mag maximaal 5 meter zijn.

16.3. Ontheffing van de bouwregels

16.3.1. Ontheffingsbevoegdheden

Burgemeester en Wethouders kunnen ontheffing verlenen van de regel van lid 16.2.3 sub a en toestaan dat erf- en terreinafscheidingen buiten de aangegeven bouwvlakken worden gebouwd, ~~mits wordt voldaan aan het gestelde in de Notitie vrijstellingenbeleid~~
~~erfscheidingen geactualiseerde bestemmingsplannen dan wel de actualisatie daarvan.~~

16.3.2. Beoordelingscriteria

Ontheffingen als bedoeld in lid 16.3.1 kunnen alleen worden verleend, als hierdoor geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan:

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

16.3.3. Ontheffingsprocedure

Als Burgemeester en Wethouders de ontheffingsbevoegdheden uit lid 16.3.1 toepassen, moeten zij de procedure volgen die omschreven staat in artikel 30.1.

16.4. Specifieke gebruiksregels

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

- a. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van geluidsveroorzakende functies;
- b. het gebruik van gronden en bouwwerken voor bewoning.

17.3. Ontheffing van de bouwregels

17.3.1. Ontheffingsbevoegdheden

Burgemeester en Wethouders kunnen ontheffing verlenen van de regel van lid 17.2.3 sub a en toestaan dat erf- en terreinafscheidingen buiten de aangegeven bouwvlakken worden gebouwd, ~~mits wordt voldaan aan het gestelde in de Notitie vrijstellingenbeleid~~
~~erfscheidingen geactualiseerde bestemmingsplannen dan wel de actualisatie daarvan.~~

17.3.2. Beoordelingscriteria

De ontheffingen als bedoeld in lid 17.3.1 kunnen alleen worden verleend, als hierdoor geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan:

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

17.3.3. Ontheffingsprocedure

Als Burgemeester en Wethouders de ontheffingsbevoegdheden uit lid 17.3.1 toepassen, moeten zij de procedure volgen die omschreven staat in artikel 30.1.

Artikel 18 Verkeer

18.1. Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wegen, straten en pleinen;
- b. parkeervoorzieningen;
- c. voet- en rijwielpaden;

waarbij gestreefd wordt naar een inrichting hoofdzakelijk gericht op de afwikkeling van het doorgaande verkeer;

maar ook voor de daarbij behorende:

- d. groenvoorzieningen en water;
- e. geluidwerende voorzieningen;
- f. openbare nutsvoorzieningen;
- g. kunstobjecten;
- h. tuinen en erven.

18.2. Bouwregels

18.2.1. Toegelaten bouwwerken

Op de gronden, bedoeld in 18.1, mogen de volgende bouwwerken worden gebouwd:

- a. gebouwen ten dienste van de bestemming, zoals gebouwen voor openbare nutsvoorzieningen;
- b. andere bouwwerken, waaronder andere bouwwerken voor de geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer, kunstobjecten en kunstwerken.

18.2.2. Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. de inhoud van een gebouw mag maximaal 75 m³ zijn;
- b. de hoogte van een gebouw mag maximaal 4 meter zijn.

18.2.3. Andere bouwwerken

Voor het bouwen van andere bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. de hoogte van andere bouwwerken voor de geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer, mag maximaal 10 meter zijn;
- b. de hoogte palen en masten mag maximaal 8 meter zijn;
- c. de hoogte van kunstobjecten mag maximaal 12 meter zijn
- d. de hoogte van overige andere bouwwerken, waaronder kunstwerken, mag maximaal 5 meter zijn.

18.3. Specifieke gebruiksregels

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

- het aanleggen van wegen of paden of het op een andere wijze inrichten van het bestemmingsvlak met meer dan twee rijstroken.

18.4. Ontheffing van de gebruiksregels

18.4.1. Ontheffingsbevoegdheden

Burgemeester en Wethouders kunnen ontheffing verlenen van de regel van lid 18.3 en toestaan dat wordt afgeweken van de in het plan aangegeven aantal rijstroken, op voorwaarde dat hierdoor geen wezenlijke verandering in de geluidssituatie optreedt.

18.4.2. Beoordelingscriteria

Ontheffingen als bedoeld in lid 18.4.1 kunnen slechts worden verleend als hierdoor geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan:

- a. de verkeersveiligheid;
- b. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

4. in geval van overkappingen een bouwhoogte hebben van maximaal 3 meter;
5. in geval van aan- of uitbouwen en bijgebouwen een bouwhoogte hebben van maximaal 3 meter op de zijgrens van het bouwperceel en welke bouwhoogte vanaf de zijgrens van het bouwperceel onder een dakhelling van maximaal 45 graden rechtevenredig toe mag nemen tot:
 - I. voor aan- en uitbouwen een bouwhoogte van maximaal 1 meter onder de bouwhoogte van het hoofdgebouw;
 - II. voor bijgebouwen een bouwhoogte van maximaal 5 meter.

20.2.4. Andere bouwwerken

Voor het bouwen van andere bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. erf- en terreinafscheidingen en pergola's mogen alleen worden gebouwd binnen de aangegeven bouwvlakken;
- b. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag maximaal 1 meter zijn, maar als een erf- of terreinafscheidingen achter (het verlengde van) de aan de kant van de weg gelegen gevel wordt gebouwd, mag deze maximaal 2 meter zijn;
- c. de bouwhoogte van palen en masten mag maximaal 8 meter zijn;
- d. de bouwhoogte van overige andere bouwwerken mag maximaal 3 meter zijn.

20.3. Ontheffing van de bouwregels

20.3.1. Ontheffingsbevoegdheden

Burgemeester en Wethouders kunnen ontheffing verlenen van:

- a. de regel van lid 20.2.2 sub c ten aanzien van de minimale dakhelling en toestaan dat de dakhelling van een hoofdgebouw wordt verlaagd of een hoofdgebouw geheel of gedeeltelijk wordt voorzien van een plat dak;
- b. de regel van lid 20.2.2 sub c ten aanzien van de maximale dakhelling en toestaan dat de dakhelling van een hoofdgebouw wordt verhoogd tot ten hoogste 80°;
- c. de regel van lid 20.2.2 sub g ten aanzien van afstand van een hoofdgebouw tot de zijgrens en toestaan dat tot op de zijgrens wordt gebouwd;
- d. de regel van lid 20.2.3 sub a onder 1 en toestaan dat een aan- of uitbouw, een bijgebouw of een overkapping buiten het bouwvlak wordt gebouwd, mits:
 1. een aan- of uitbouw, een bijgebouw of een overkapping op minimaal 3 meter achter (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw wordt gebouwd;
 2. de breedte van een aan- of uitbouw, een bijgebouw of een overkapping gemeten vanaf de bouwgrans, ten hoogste 3 meter bedraagt;
 3. de afstand van een aan- of uitbouw, een bijgebouw of een overkapping tot de zij- en achtergrens van het bouwperceel ten minste 2 meter bedraagt;
- e. de regel van lid 20.2.3 sub a onder 5 en toestaan dat de bouwhoogte van een in de zijgrens van het bouwperceel te bouwen aan- of uitbouw wordt verhoogd tot maximaal 1 meter onder de bouwhoogte van het hoofdgebouw;
- f. de regel van lid 20.2.3 sub a onder 5 en toestaan dat de bouwhoogte van een in de zijgrens van het bouwperceel te bouwen bijgebouw wordt verhoogd tot maximaal 5 meter;
- g. de regel van lid 20.2.4 sub a en toestaan dat erf- en terreinafscheidingen buiten de aangegeven bouwvlakken worden gebouwd, ~~mits wordt voldaan aan het gestelde in de Notitie vrijstellingenbeleid erfscheidingen geactualiseerde bestemmingsplannen dan wel de actualisatie daarvan;~~
- h. de regel van lid 20.2.4 sub b en toestaan dat een erf- of terreinafscheiding met een bouwhoogte van maximaal 2 meter vóór (het verlengde van) de aan de kant van de weg gelegen gevel wordt gebouwd.

20.3.2. Beoordelingscriteria

Ontheffingen als bedoeld in lid 20.3.1 kunnen alleen worden verleend als hierdoor geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan:

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

20.3.3. Ontheffingsprocedure

Als Burgemeester en Wethouders de ontheffingsbevoegdheden van lid 20.3.1 toepassen, moeten zij de procedure volgen die omschreven staat in artikel 30.1

20.4. Specifieke gebruiksregels

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

- a. het gebruik van bijgebouwen voor bewoning;
- b. het gebruik van de gronden voor maatschappelijke voorzieningen;
- c. het gebruik van de gronden en bouwwerken als bedrijf, anders dan alleen voor werk aan huis;
- d. het gebruik van gronden en bouwwerken voor werk aan huis, waarvan:
 1. de bedrijfsvloeroppervlakte meer bedraagt dan 30% van de totale gezamenlijke begane grondvloeroppervlakte van de bebouwing op het perceel;
 2. de bedrijfsvloeroppervlakte meer bedraagt dan 50 m²;
 3. de activiteiten op grond van de Wet milieubeheer vergunnings- of meldingsplichtig zijn;
 4. omwonenden onevenredig veel hinder kunnen ondervinden;
 5. detailhandel onderdeel vormt, waarbij goederen worden verhandeld die ergens anders worden gemaakt of verwerkt;
 6. verkeers- of parkeeroverlast kan worden ondervonden.

20.5. Wijzigingsbevoegdheid

20.5.1. Wijzigingsbevoegdheden

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen door:

- a. de gronden met de bestemming Wonen - 1 ook aan te duiden als "maatschappelijk", zodat deze in combinatie met het wonen kunnen worden gebruikt voor maatschappelijke voorzieningen. Hierbij gelden de volgende voorwaarden:
 1. de woonfunctie moet als zelfstandige functie gehandhaafd blijven;
 2. er mag geen onevenredige afbreuk worden gedaan aan de uitstraling van het hoofdgebouw als woonhuis;
 3. er mag geen onevenredige afbreuk worden gedaan aan de gebruiksmogelijkheden van omliggende gronden en bouwwerken;
 4. er mag geen onevenredige afbreuk worden gedaan aan de milieusituatie;
 5. het parkeren moet op het eigen erf plaatsvinden;
- b. de bestemming Wonen - 1 te wijzigen in de bestemming Wonen - 2, Wonen - 3 of Wonen - Woongebouw en/of het maximum aantal woonhuizen te wijzigen. Hierbij gelden de volgende voorwaarden:
 1. er mag geen onevenredige afbreuk worden gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld;
 2. de te bouwen woningen moeten qua aantallen, woningtype en doelgroep passen in het gemeentelijke en provinciale woningbouwbeleid, zoals dat op het moment van wijziging geldt;
 3. de geluidsbelasting van de geluidsgevoelige objecten mag niet hoger zijn dan de geldende voorkeursgrenswaarde of een verkregen hogere grenswaarde;
 4. als de bestemming wordt gewijzigd in de bestemming Wonen - 2, Wonen - 3 of Wonen - Woongebouw zijn na toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid voor de betreffende gronden de regels van artikel 21, 22 of 24 van toepassing.

20.5.2. Beoordelingscriteria

Toepassing van de in lid 20.5.1 genoemde wijzigingsbevoegdheden kan alleen als hierdoor geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan:

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

2. de breedte van een aan- of uitbouw, een bijgebouw of een overkapping gemeten vanaf de bouwgrens, ten hoogste 3 meter bedraagt;
3. de afstand van een aan- of uitbouw, een bijgebouw of een overkapping tot de zij- en achtergrens van het bouwperceel ten minste 2 meter bedraagt;
- e. de regel van lid 21.2.3 sub a onder 2 en toestaan dat de diepte van een aan de achtergevel van een hoofdgebouw te bouwen aan- of uitbouw wordt vergroot, mits:
 1. niet meer dan 50% van de oppervlakte van het achter de oorspronkelijke achtergevel gelegen erf wordt bebouwd;
 2. de afstand van een aan- of uitbouw tot aan de achterzijde van het bouwperceel minimaal 2 meter is;
 3. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de stedenbouwkundige uitgangspunten van het gebied, waarbij met name wordt uitgegaan van de oppervlakte en de ligging van de gebouwen op de aangrenzende bouwpercelen;
- f. de regel van lid 21.2.3 sub a onder 6 en toestaan dat de bouwhoogte van een in de zijgrens van het bouwperceel te bouwen aan- of uitbouw wordt verhoogd tot maximaal 1 meter onder de bouwhoogte van het hoofdgebouw;
- g. de regel van lid 21.2.3 sub a onder 6 en toestaan dat de bouwhoogte van een in de zijgrens van het bouwperceel te bouwen bijgebouw wordt verhoogd tot maximaal 5 meter;
- h. de regel van lid 20.2.4 sub a en toestaan dat erf- en terreinafscheidingen buiten de aangegeven bouwvlakken worden gebouwd, mits wordt voldaan aan het gestelde in de ~~Notitie vrijstellingenbeleid erf- en terreinafscheidingen geactualiseerde bestemmingsplannen dan wel de actualisatie daarvan;~~
- i. de regel van lid 20.2.4 sub b en toestaan dat een erf- of terreinafscheiding met een bouwhoogte van maximaal 2 meter vóór (het verlengde van) de aan de kant van de weg gelegen gevel wordt gebouwd.

21.3.2. Beoordelingscriteria

Ontheffingen als bedoeld in lid 21.3.1 kunnen alleen worden verleend als hierdoor geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan:

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

21.3.3. Ontheffingsprocedure

Als Burgemeester en Wethouders de ontheffingsbevoegdheden van lid 21.3.1 toepassen, moeten zij de procedure volgen die omschreven staat in artikel 30.1

21.4. Specifieke gebruiksregels

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

- a. het gebruik van bijgebouwen voor bewoning;
- b. het gebruik van de gronden en bouwwerken voor maatschappelijke voorzieningen;
- c. het gebruik van de gronden en bouwwerken als bedrijf, anders dan alleen voor werk aan huis of anders dan de gronden ter plaatse van de aanduiding "bedrijf";
- d. het gebruik van gronden en bouwwerken voor werk aan huis, waarvan:
 1. de bedrijfsvloeroppervlakte meer is dan 30% van de totale gezamenlijke begane grondvloeroppervlakte van de bebouwing op het perceel;
 2. de bedrijfsvloeroppervlakte meer is dan 50 m² ;
 3. de activiteiten op grond van de Wet milieubeheer vergunnings- of meldingsplichtig zijn;
 4. omwonenden onevenredig veel hinder kunnen ondervinden;
 5. detailhandel onderdeel vormt, waarbij goederen worden verhandeld die ergens anders worden gemaakt of verwerkt;
 6. verkeers- of parkeeroverlast kan worden ondervonden.

- e. de regel van lid 22.2.3 sub a onder 2 en toestaan dat de diepte van een aan de achtergevel van een hoofdgebouw te bouwen aan- of uitbouw wordt vergroot, mits:
 - 1. niet meer dan 50% van de oppervlakte van het achter de oorspronkelijke achtergevel gelegen erf wordt bebouwd;
 - 2. de afstand van een aan- of uitbouw tot aan de achterzijde van het bouwperceel minimaal 2 meter is;
 - 3. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de stedenbouwkundige uitgangspunten van het gebied, waarbij met name wordt uitgegaan van de oppervlakte en de ligging van de gebouwen op de aangrenzende bouwpercelen;
- f. de regel van lid 22.2.3 sub a onder 6 en toestaan dat de bouwhoogte van een in de zijgrens van het bouwperceel te bouwen aan- of uitbouw wordt verhoogd tot maximaal 1 meter onder de bouwhoogte van het hoofdgebouw;
- g. de regel van lid 22.2.3 sub a onder 6 en toestaan dat de bouwhoogte van een in de zijgrens van het bouwperceel te bouwen bijgebouw wordt verhoogd tot maximaal 5 meter;
- h. de regel van lid 22.2.5 sub a en toestaan dat erf- en terreinafscheidingen buiten de aangegeven bouwvlakken worden gebouwd, mits wordt voldaan aan het gestelde in de ~~Notitie vrijstellingenbeleid erfscheidingen geactualiseerde bestemmingsplannen dan wel de actualisatie daarvan~~;
- i. de regel van lid 22.2.5 sub b en toestaan dat een erf- of terreinafscheiding met een bouwhoogte van maximaal 2 meter vóór (het verlengde van) de aan de kant van de weg gelegen gevel wordt gebouwd.

22.3.2. Beoordelingscriteria

Ontheffingen als bedoeld in lid 22.3.1 kunnen alleen worden verleend als hierdoor geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan:

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

22.3.3. Ontheffingsprocedure

Als Burgemeester en Wethouders de ontheffingsbevoegdheden van lid 22.3.1 toepassen, moeten zij de procedure volgen die omschreven staat in artikel 30.1

22.4. Specifieke gebruiksregels

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

- a. het gebruik van bijgebouwen voor bewoning;
- b. het gebruik van de gronden en bouwwerken voor maatschappelijke voorzieningen;
- c. het gebruik van de gronden en bouwwerken als bedrijf, anders dan alleen voor werk aan huis;
- d. het gebruik van gronden en bouwwerken voor werk aan huis, waarvan:
 - 1. de bedrijfsvloeroppervlakte meer is dan 30% van de totale gezamenlijke begane grondvloeroppervlakte van de bebouwing op het perceel;
 - 2. de bedrijfsvloeroppervlakte meer is dan 50 m² ;
 - 3. de activiteiten op grond van de Wet milieubeheer vergunnings- of meldingsplichtig zijn;
 - 4. omwonenden onevenredig veel hinder kunnen ondervinden;
 - 5. detailhandel onderdeel vormt, waarbij goederen worden verhandeld die ergens anders worden gemaakt of verwerkt;
 - 6. verkeers- of parkeeroverlast kan worden ondervonden.

Artikel 23 Wonen - Wooncentrum

23.1. Bestemmingsomschrijving

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

- a. bijzondere woonvormen;
- maar ook voor de daarbij behorende:
- b. restauratieve voorzieningen;
- c. groenvoorzieningen en water;
- d. parkeervoorzieningen;
- e. speelvoorzieningen;
- f. wegen, straten en paden;
- g. openbare nutsvoorzieningen;
- h. kunstobjecten;
- i. tuinen en erven.

23.2. Bouwregels

23.2.1. Toegelaten bouwwerken

Op de gronden als bedoeld in 23.1 mogen de volgende bouwwerken worden gebouwd:

- a. een wooncentrum;
- b. onder- of bovengrondse parkeergarages;
- c. andere bouwwerken, zoals erf- en terreinafscheidingen, kunstobjecten en palen en masten.

23.2.2. Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. de gebouwen mogen alleen binnen bouwvlakken worden gebouwd;
- b. de minimale en maximale goot- en bouwhoogte en dakhelling van een hoofdgebouw mag respectievelijk ten minste en ten hoogste de in de aanduiding "minimale-maximale goot-, bouwhoogte (m) en dakhelling (graden)" aangegeven minimale en maximale goot- en bouwhoogte en dakhelling bedragen;
- c. het aantal woningen mag niet meer dan het bestaande aantal bedragen;
- d. de diepte van een ondergrondse parkeergarage mag maximaal 5 meter zijn;
- e. een ondergrondse parkeergarage mag in maximaal 1 bouwlaag worden gebouwd.

23.2.3. Andere bouwwerken

Voor het bouwen van andere bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. erf- en terreinafscheidingen en pergola's mogen alleen worden gebouwd binnen de aangegeven bouwvlakken;
- b. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag maximaal 1 meter zijn, maar als een erf- of terreinafscheidingen achter (het verlengde van) de aan de kant van de weg gelegen gevel wordt gebouwd, mag deze maximaal 2 meter zijn;
- c. de bouwhoogte van palen en masten mag maximaal 8 meter zijn;
- d. de bouwhoogte van kunstobjecten mag maximaal 12 meter zijn;
- e. de bouwhoogte van overige andere bouwwerken mag maximaal 5 meter zijn.

23.3. Ontheffing van de bouwregels

23.3.1. Ontheffingsbevoegdheden

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van de regel in lid 23.2.3 onder a en toestaan dat erf- terreinscheidingen buiten de aangegeven bouwvlakken worden gebouwd, mits wordt voldaan aan het gestelde in de Notitie vrijstellingenbeleid erfscheidingen geactualiseerde bestemmingsplannen dan wel de actualisatie daarvan.

23.3.2. Beoordelingscriteria

Ontheffingen als bedoeld in lid 23.3.1 kunnen alleen worden verleend, als hierdoor geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan:

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

23.3.3. Ontheffingsprocedure

Als Burgemeester en Wethouders de ontheffingsbevoegdheden uit lid 23.3.1 toepassen, moeten zij de procedure volgen die omschreven staat in artikel 30.1.

23.4. Specifieke gebruiksregels

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

- het gebruik van de gronden en bouwwerken voor detailhandel zodanig dat de verkoopvloeroppervlakte per wooncentrum meer bedraagt dan 50 m².

Artikel 24 Wonen - Woongebouw

24.1. Bestemmingsomschrijving

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

a. wonen, eventueel in combinatie met werk aan huis;

maar ook voor de daarbij behorende:

b. tuinen en erven;

c. groenvoorzieningen en waterpartijen;

d. parkeervoorzieningen;

e. speelvoorzieningen;

f. wegen, straten en paden;

g. kunstobjecten;

h. openbare nutsvoorzieningen.

24.2. Bouwregels

24.2.1. Toegelaten bouwwerken

Op de gronden, bedoeld in lid 24.1, mogen de volgende bouwwerken worden gebouwd:

a. woongebouwen met daarbij behorende aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen, zoals bergingen, garages en praktijkruimten;

b. onder- of bovengrondse parkeergarages;

c. garageboxen, ter plaatse van de aanduiding "garage";

d. andere bouwwerken, zoals erf- en terreinafscheidingen, kunstobjecten en palen en masten.

24.2.2. Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

a. de gebouwen mogen alleen binnen bouwvlakken worden gebouwd;

b. de minimale en maximale goot- en bouwhoogte en dakhelling van een hoofdgebouw mag respectievelijk ten minste en ten hoogste de in de aanduiding "minimale-maximale goot-, bouwhoogte (m) en dakhelling (graden)" aangegeven minimale en maximale goot- en bouwhoogte en dakhelling bedragen;

c. het aantal woningen mag niet meer dan het bestaande aantal bedragen;

d. de diepte van een ondergrondse parkeergarage mag maximaal 5 meter zijn;

e. een ondergrondse parkeergarage mag in maximaal 1 bouwlaag worden gebouwd.

24.2.3. Aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen

Voor het bouwen van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen gelden de volgende regels:

a. de aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bij een hoofdgebouw mogen:

1. alleen binnen bouwvlakken worden gebouwd en moeten op minimaal 3 meter achter (het verlengde van) de aan de kant van de weg gelegen gevel van het hoofdgebouw worden gebouwd, maar:

I. ter plaatse van de aanduiding "bijgebouwen" mogen bijgebouwen vóór de voorgevel van het hoofdgebouw worden gebouwd;

2. een gezamenlijke oppervlakte hebben van ten hoogste 50% van het bij het hoofdgebouw aansluitende zij- en/of achtererf (voor zover dat binnen het bouwvlak ligt) en mogen bovendien niet groter zijn dan 75 m²;

3. een goothoogte hebben van maximaal 3 meter;

4. in geval van overkappingen een hoogte hebben van maximaal 3 meter;

5. in geval van aan- of uitbouwen en bijgebouwen een hoogte hebben van maximaal 3 meter op de zijgrens van het bouwperceel en welke hoogte vanaf de zijgrens van het bouwperceel onder een dakhelling van maximaal 45 graden rechteenredig toe mag nemen tot:

I. voor aan- en uitbouwen een hoogte van maximaal 1 meter onder de bouwhoogte van het hoofdgebouw;

II. voor bijgebouwen een hoogte van maximaal 5 meter.

24.2.4. Garageboxen

Voor het bouwen van garageboxen gelden de volgende regels:

- a. garageboxen mogen alleen gebouwd worden ter plaatse van de aanduiding "garage";
- b. de bouwhoogte van garageboxen mag maximaal 4 meter zijn.

24.2.5. Andere bouwwerken

Voor het bouwen van andere bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. erf- en terreinafscheidingen en pergola's mogen alleen worden gebouwd binnen de aangegeven bouwvlakken;
- b. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag maximaal 1 meter zijn, maar als een erf- of terreinafscheidingen achter (het verlengde van) de aan de kant van de weg gelegen gevel wordt gebouwd, mag deze maximaal 2 meter zijn;
- c. de bouwhoogte van palen en masten mag maximaal 8 meter zijn;
- d. de bouwhoogte van kunstobjecten mag maximaal 12 meter zijn;
- e. de bouwhoogte van overige andere bouwwerken mag maximaal 5 meter zijn

24.3. Ontheffing van de bouwregels

24.3.1. Ontheffingsbevoegdheden

Burgemeester en Wethouders kunnen ontheffing verlenen van:

- a. de regel van lid 24.2.3 sub a onder 5 en toestaan dat de hoogte van een in de zijgrens van het bouwperceel te bouwen aan- of uitbouw wordt verhoogd tot maximaal 1 meter onder de bouwhoogte van het hoofdgebouw;
- b. de regel van lid 24.2.3 sub a onder 5 en toestaan dat de hoogte van een in de zijgrens van het bouwperceel te bouwen bijgebouw wordt verhoogd tot maximaal 5 meter;
- c. de regel van lid 24.2.5 sub a en toestaan dat erf- terreinscheidingen buiten de bouwvlakken worden gebouwd, ~~mits wordt voldaan aan het gestelde in de Notitie vrijstellingenbeleid erf-scheidingen geactualiseerde bestemmingsplannen dan wel de actualisatie daarvan;~~
- d. de regel van lid 24.2.5 sub b en toestaan dat een erf- terreinscheiding met een hoogte van maximaal 2 meter vóór (het verlengde van de) aan de kant van de weg gelegen gevel wordt gebouwd.

24.3.2. Beoordelingscriteria

De ontheffingen als bedoeld in lid 24.3.1 kunnen alleen worden verleend, als hierdoor geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan:

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

24.3.3. Ontheffingsprocedure

Als Burgemeester en Wethouders de ontheffingsbevoegdheden uit lid 24.3.1 toepassen, moeten zijn de procedure volgen die omschreven staat in artikel 30.1.

24.4. Specifieke gebruiksregels

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

- a. het gebruik van bijgebouwen voor bewoning;
- b. het gebruik van de gronden en bouwwerken voor maatschappelijke voorzieningen;
- c. het gebruik van de gronden en bouwwerken als bedrijf, anders dan alleen voor werk aan huis;
- d. het gebruik van gronden en bouwwerken voor werk aan huis, waarvan:
 1. de bedrijfsvloeroppervlakte meer bedraagt dan 30% van de totale gezamenlijke begane grondvloeroppervlakte van de bebouwing op het perceel;
 2. de bedrijfsvloeroppervlakte meer bedraagt dan 50 m² ;
 3. de activiteiten op grond van de Wet milieubeheer vergunnings- of meldingsplichtig zijn;
 4. omwonenden onevenredig veel hinder kunnen ondervinden;

25.3. Ontheffing van de bouwregels

25.3.1. Ontheffingsbevoegdheden

Burgemeester en Wethouders kunnen ontheffing verlenen van de regel van lid 25.2.4 sub a en toestaan dat erf- en terreinafscheidingen buiten de aangegeven bouwvlakken worden gebouwd, ~~mits wordt voldaan aan het gestelde in de Notitie vrijstellingenbeleid erf-scheidingen geactualiseerde bestemmingsplannen dan wel de actualisatie daarvan.~~

25.3.2. Beoordelingscriteria

Ontheffingen als bedoeld in lid 25.3.1 kunnen alleen worden verleend als hierdoor geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan:

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

25.3.3. Ontheffingsprocedure

Als Burgemeester en Wethouders de ontheffingsbevoegdheden van lid 25.3.1 toepassen, moeten zij de procedure volgen die omschreven staat in artikel 30.1

25.4. Specifieke gebruiksregels

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

- a. het gebruik van bijgebouwen voor bewoning;
- b. het gebruik van de gronden en bouwwerken voor maatschappelijke voorzieningen;
- c. het gebruik van de gronden en bouwwerken als bedrijf, anders dan alleen voor werk aan huis;
- d. het gebruik van gronden en bouwwerken voor werk aan huis, waarvan:
 1. de bedrijfsvloeroppervlakte meer is dan 30% van de totale gezamenlijke begane grondvloeroppervlakte van de bebouwing op het perceel;
 2. de bedrijfsvloeroppervlakte meer is dan 50 m² ;
 3. de activiteiten op grond van de Wet milieubeheer vergunnings- of meldingsplichtig zijn;
 4. omwonenden onevenredig veel hinder kunnen ondervinden;
 5. detailhandel onderdeel vormt, waarbij goederen worden verhandeld die ergens anders worden gemaakt of verwerkt;
 6. verkeers- of parkeersoverlast kan worden ondervonden.

25.5. Wijzigingsbevoegdheid

25.5.1. Wijzigingsbevoegdheden

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen door:

- a. de gronden met de bestemming 'Wonen - Woonwagens' ook aan te duiden als "maatschappelijk", zodat deze in combinatie met het wonen kunnen worden gebruikt voor maatschappelijke voorzieningen. Hierbij gelden de volgende voorwaarden:
 1. de woonfunctie moet als zelfstandige functie gehandhaafd blijven;
 2. er mag geen onevenredige afbreuk worden gedaan aan de uitstraling van het hoofdgebouw als woonwagen;
 3. er mag geen onevenredige afbreuk worden gedaan aan de gebruiksmogelijkheden van omliggende gronden en bouwwerken;
 4. er mag geen onevenredige afbreuk worden gedaan aan de milieusituatie;
 5. het parkeren moet binnen de standplaats plaatsvinden;
- b. de bestemming 'Wonen - Woonwagens' te wijzigen in de bestemming 'Wonen - 1', 'Wonen - 2', 'Wonen - 3' of 'Wonen - Woongebouw' en/of het maximum aantal woningen wijzigen. Hierbij gelden de volgende voorwaarden:
 1. er mag geen onevenredige afbreuk worden gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld;

2. de te bouwen woningen moeten qua aantallen, woningtype en doelgroep passen in het gemeentelijke en provinciale woningbouwbeleid, zoals dat op het moment van wijziging geldt;
3. de geluidsbelasting van de geluidsgevoelige objecten mag niet hoger zijn dan de geldende voorkeursgrenswaarde of een verkregen hogere grenswaarde;
4. als de bestemming wordt gewijzigd in de bestemming 'Wonen - 1', 'Wonen - 2' 'Wonen - 3' of 'Wonen - Woongebouw', zijn na toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid de regels van respectievelijk artikel 20, 21, 22 of 24 van toepassing.

25.5.2. Beoordelingscriteria

Toepassing van de in lid 24.5.1 genoemde wijzigingsbevoegdheden kan alleen als hierdoor geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan:

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

HOOFDSTUK 3 ALGEMENE REGELS

Artikel 26 Anti-dubbelregel

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

Artikel 27 Algemene gebruiksregels

27.1. Algemene gebruiksregels

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

- a. prostitutiedoeleinden en seksinrichtingen, behalve als dit duidelijk is toegestaan in de bestemmingsregels;
- b. het storten of het lozen van puin, vuil of andere vaste of vloeibare afvalstoffen;
- c. het opslaan van gerede of ongerede materialen of goederen buiten gebouwen, zoals vaten, kisten, bouwmaterialen, voer- en vaartuigen, werktuigen, machines of onderdelen hiervan;
- d. het opslaan van onklare voer- en vaartuigen of onderdelen hiervan;
- e. het plaatsen of geplaatst houden van onderkomens, waaronder kampeermiddelen.

27.2. Uitzonderingen

Lid 27.1 geldt niet voor:

- a. het (tijdelijk) gebruik voor het realiseren of handhaven de bestemmingen, zoals bouwwerkzaamheden, of het normale onderhoud van de gronden;
- b. de opslag van goederen of materialen als onderdeel van de uitoefening van een bedrijf dat volgens het plan is toegestaan;
- c. het plaatsen van onderkomens volgens de gebruiksregels van de bestemmingsregels in hoofdstuk 2 van deze regels;
- d. het opslaan of storten van afval- en meststoffen, maar alleen als dit noodzakelijk is voor het normale onderhoud van de gronden en de watergangen.

Artikel 28 Algemene ontheffingsregels

28.1. Ontheffingsbevoegdheden

Burgemeester en Wethouders kunnen ontheffing verlenen van:

- a. de bij recht in de bestemmingsregels gegeven maten, afmetingen en percentages, tot maximaal 10% van die maten, afmetingen en percentages, maar alleen als dit om bouwtechnische redenen of om redenen van doelmatigheid van de bouw noodzakelijk is;
- b. het bepaalde ten aanzien van de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde voor het plaatsen van zend-, ontvang- en/of sirenemasten tot een bouwhoogte van maximaal 40 meter.

28.2. Beoordelingscriteria

Ontheffingen als bedoeld in artikel 28.1 kunnen slechts worden verleend als hierdoor geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de milieusituatie, de woonsituatie, de landschappelijke waarden, de archeologische waarden, de natuurwaarden, de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

28.3. Ontheffingsprocedure

Als Burgemeester en Wethouders de ontheffingsbevoegdheden van lid 28.1 toepassen moeten zij de procedure volgen die omschreven staat in artikel 30.1.

Artikel 29 Algemene wijzigingsregels

29.1. Wijzigingsbevoegdheden

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen in die zin dat:

- a. de bestemming van gronden worden gewijzigd in de bestemming 'Bedrijf - Nutsvoorzieningen voor het oprichten van transformatorhuisjes en andere nutsgebouwtjes met een inhoud van maximaal 100 m³ en een bouwhoogte van maximaal 4 meter, die in het kader van de nutsvoorzieningen nodig zijn;
- b. de oppervlakte van een aangegeven bouwvlak wordt vergroot, dan wel de ligging van een aangegeven bouwvlak wordt gewijzigd. Hierbij geldt de volgende voorwaarde:
 1. de vergroting mag maximaal 25% van de oppervlakte van het bouwvlak zijn;
- c. de in het plan vermelde maatvoeringen worden gewijzigd
- d. de bestemming 'Groen', 'Verkeer' of 'Verkeer - Verblijf', wordt gewijzigd in de bestemming 'Wonen - 1', 'Wonen - 2' of 'Wonen - 3' (al dan niet met de daarin opgenomen bouwvlakken, mits:
 1. deze wijzigingsbevoegdheid uitsluitend wordt toegepast voor wijzigingen ten behoeve van ondergeschikte uitbreiding van een woonperceel.

29.2. Beoordelingscriteria

Wijzigingen als bedoeld in artikel 29.1 kunnen slechts worden verleend als hierdoor geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de milieusituatie, de woonsituatie, de landschappelijke waarden, de archeologische waarden, de natuurwaarden, de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

HOOFDSTUK 4 OVERGANGS- EN SLOTREGELS

Artikel 31 Overgangsrecht

31.1. Overgangsrecht bouwwerken

- a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van de 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 om de bouwvergunning wordt gedaan binnen 2 jaar na de dag waarop het bouwwerk is tenietgegaan.
- b. Burgemeester en Wethouders kunnen eenmalig ontheffing verlenen van lid 31.1 sub a voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in lid 31.1 sub a met maximaal 10%.
- c. Lid 31.1 sub a is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

31.2. Overgangsrecht gebruik

- a. Het gebruik van gronden en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en dat hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
- b. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in lid 31.2 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 31.2 sub a, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan één jaar wordt onderbroken, is het verboden het gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.
- d. Lid 31.2 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.

Plangebied

Plangebied

Bestemmingen

A	Agrarisch	3
B-1	Bedrijf - 1	4
B-2	Bedrijf - 2	5
B-NV	Bedrijf - Nutsvoorziening	6
DH-1	Detailhandel - 1	7
DH-2	Detailhandel - 2	8
DV	Dienstverlening	9
GD-2	Gemengd - 2	10
G	Groen	11
H-1	Horeca - 1	12
K	Kantoor	13
M-1	Maatschappelijk - 1	14
M-2	Maatschappelijk - 2	15
R-1	Recreatie - 1	16
S	Sport	17
V	Verkeer	18
V-VB	Verkeer - Verblif	19
W-1	Wonen - 1	20
W-2	Wonen - 2	21
W-3	Wonen - 3	22
W-WC	Wonen - Wooncentrum	23
W-WG	Wonen - Woongebouw	24
W-WW	Wonen - Woonwagens	25

Aanduidingen

1

Wro-zone - wijzigingsgebied

(b)

bedrijf

(bw)

bedrijfswoning

(ga)

garage

(gw)

geluidwal

(jo)

jeugdopvang

(ss-kw)

specifieke vorm van agrarisch - kwekerij

(sg-hk)

specifieke vorm van groen - hertenkamp

(sm-nk)

specifieke vorm van maatschappelijk - nachtelijke kinderopvang

(wa)

water

bouwvlak

100%

bijgebouwen

100%

minimale-maximale goot-, bouwhoogte (m) en dakhelling (graden)

8

maximum aantal wooneenheden

100%

minimale-maximale goot-, bouwhoogte (m), dakhelling (graden) en maximum bebouwingspercentage (%)

Verklaringen

gegevens GBKN

★

toekomstige ontwikkelingslocatie

Gemeente SMALLINGERLAND

Bestemmingsplan De Wilken - De Venen

blad 1 van 4

Verbeelding

datum: 07-01-2010

schaal: 1 : 1000

status: vastgesteld

projectnr.: 232.00.05.14.00

gezien: ...

NL.IMMO.0090.002005WV001-0401

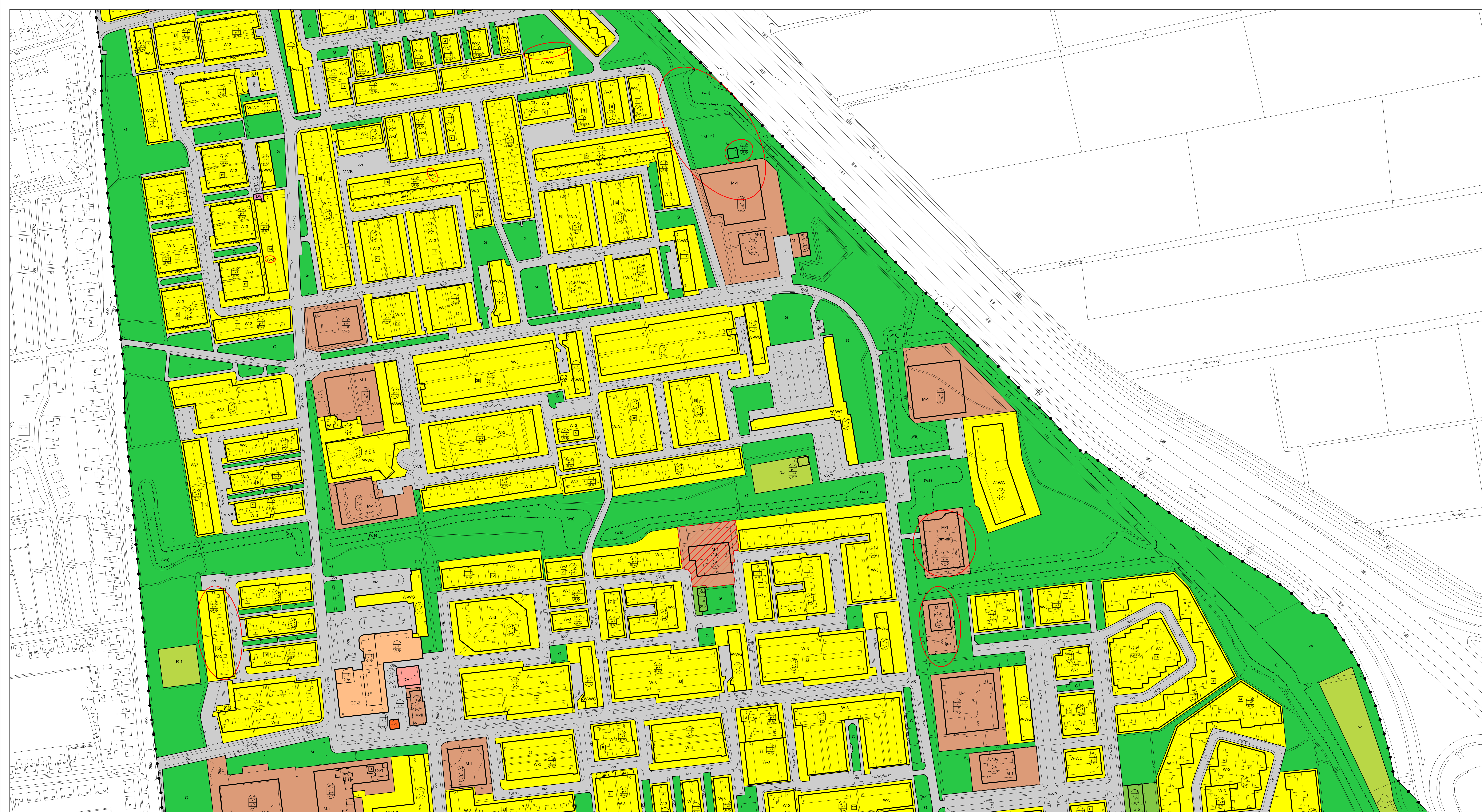
BügelHajema

Flex voor Ideen

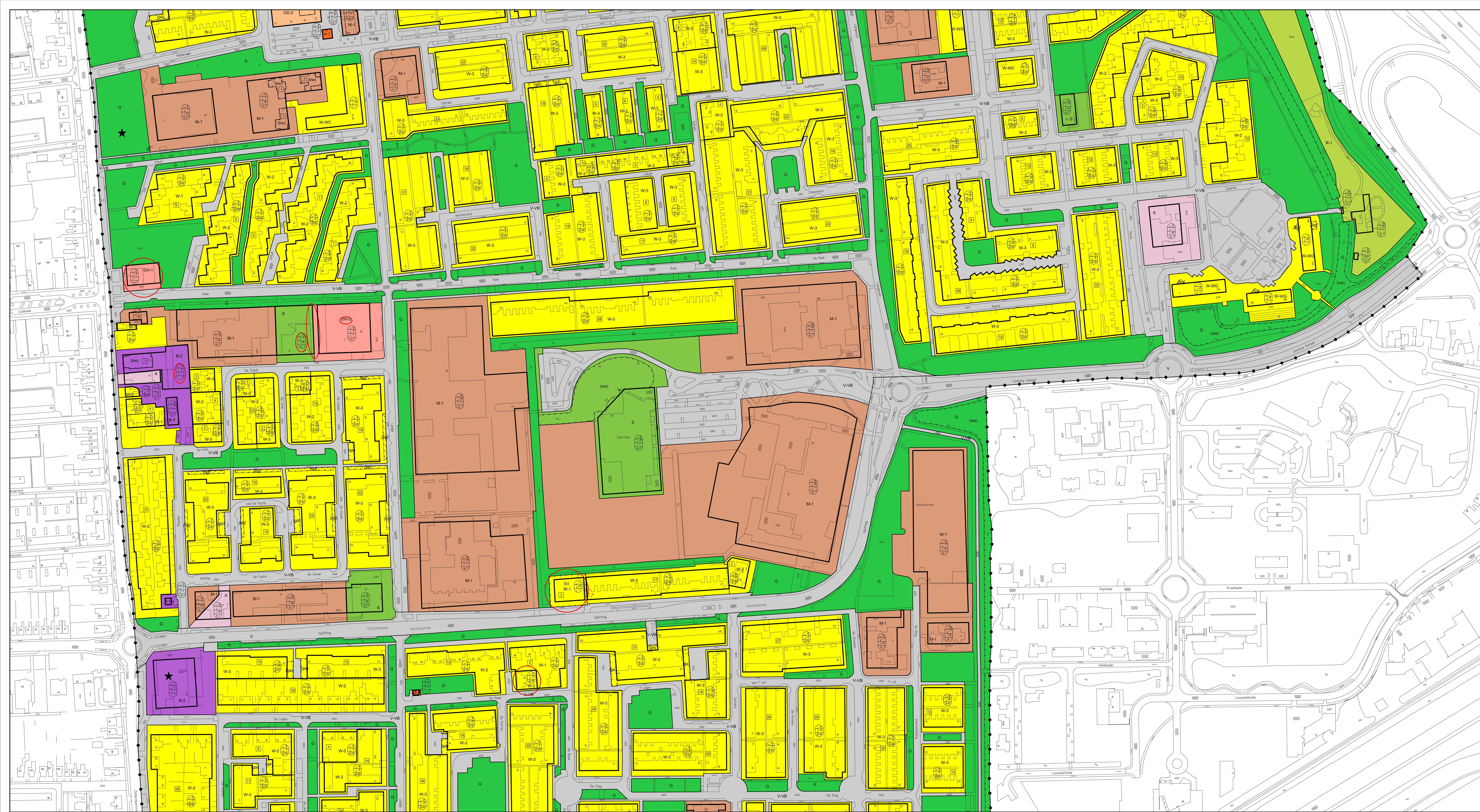
BügelHajema Adviseurs B.V. Bureau voor Ruimtelijke Ordening en Milieu BNPB

Bathouze Bathouze 76, 8014 DE Leuwarden 050 215 25 15

E. leeuwarden@buegelhajema.nl W. www.buegelhajema.nl



Legenda		
	Plangebied	
	Flangebied	
Bestemmingen		
	Agrarisch	3
	Bedrijf - 1	4
	Bedrijf - 2	5
	Bedrijf - Nutvoorziening	6
	Detailhandel - 1	7
	Detailhandel - 2	8
	Diensterkening	9
	Gemengd - 2	10
	Groen	11
	Horeca - 1	12
	Kantoor	13
	Maatschappelijk - 1	14
	Maatschappelijk - 2	15
	Recreatie - 1	16
	Sport	17
	Verkeer	18
	Verkeer - Vertéil	19
	Wonen - 1	20
	Wonen - 2	21
	Wonen - 3	22
	Wonen - Wooncentrum	23
	Wonen - Woongebouw	24
	Wonen - Woonwagens	25
Aanduidingen		
	W-zone - wijzigingsgebied	
	bedrijf	
	bedrijfwoning	
	garage	
	getuival	
	reigdoegang	
	specifieke vorm van agrarisch - kweekteit	
	specifieke vorm van groen - heitenamp	
	specifieke vorm van maatschappelijk - nachtoello kinderopvang	
	water	
	bouwvlak	
	blijgebouwen	
	minimale-maximale goot, bouwhoogte (m) en dakhelling (graden)	
	maximum aantal wooneenheden	
	minimale-maximale goot, bouwhoogte (m), dakhelling (graden) en maximum bebouwingspercentage (%)	
Verklaringen		
	gegevens GBKN	
	toekomstige ontwikkelingslocatie	



Legenda

Plangebied

Bestemmingen

Aanduidingen

Verklaringen

3

4

5

6

7

8

9

10

11

12

13

14

15

16

17

18

19

20

21

22

23

24

25

Agrarisch

B-1

B-2

B-MV

DH-1

DH-2

DV

GD-2

Groen

Horeca - 1

Kantoor

Maatschappelijk - 1

M2

Maatschappelijk - 2

Recreatie - 1

Sport

Verkeer

V

V-VB

Verkeer - Verrijf

Wonen - 1

W-1

W-2

W-3

W-WG

W-WG

W-WG

W-WV

Woonzone - wijpingsgebied

bedrijf

bedrijfwoning

garage

getuifeld

gevoel

reusdoving

specifieke vorm van agrarisch - tweerf

specifieke vorm van groen - hertenkamp

specifieke vorm van maatschappelijk - nachtelijke kinderspeelplaats

water

bouwwijk

bijsgebouwen

minimale-maximale groot- bouwhoogte (m) en dakhelling (graden)

maximum aantal wooneenheden

minimale-maximale groot- bouwhoogte (m), dakhelling (graden) en maximum bebouwingspercentage (%)

gegevens GBKN

toekomstige ontwikkelingslocatie

