

GEMEENTE STEDE BROEC 109304 / 05-04-12
BESTEMMINGSPLAN DEKAMARKT LUTJEBROEK

REGELS

<u>INHOUDSOPGAVE</u>	<u>blz</u>
HOOFDSTUK 1 INLEIDENDE REGELS	1
Artikel 1 Begrippen	1
Artikel 2 Wijze van meten	5
HOOFDSTUK 2 BESTEMMINGSREGELS	6
Artikel 3 Detailhandel	6
Artikel 4 Water	8
HOOFDSTUK 3 ALGEMENE REGELS	10
Artikel 5 Anti-dubbeltelbepaling	10
Artikel 6 Algemene bouwregels	11
Artikel 7 Algemene gebruiksregels	12
Artikel 8 Algemene afwijkingsregels	13
HOOFDSTUK 4 OVERGANGS- EN SLOTREGELS	14
Artikel 9 Overgangsrecht	14
Artikel 10 Slotregel	15

HOOFDSTUK 1 INLEIDENDE REGELS

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan:

het bestemmingsplan DekaMarkt Lutjebroek van de gemeente Stede Broec;

1.2 bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0532.BPdekalutjebroek-VGO1 met de bijbehorende regels en bijlage;

1.3 aanduiding:

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

1.4 aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

1.5 bebouwing:

één of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde;

1.6 bebouwingspercentage:

een in de regels aangegeven percentage dat de grootte aangeeft van het deel van een bouwperceel / terrein, dat ten hoogste mag worden bebouwd;

1.7 bedrijfswoning:

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;

1.8 bedrijfsgebouw:

een gebouw dat dient voor de uitoefening van één of meer bedrijfsactiviteiten;

1.9 bestaand:

bestaand ten tijde van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan;

1.10 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak;

1.11 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.12 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;

1.13 bouwgrens:

de grens van een bouwvlak;

1.14 bouwperceel:

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

1.15 bouwperceelgrens:

de grens van een bouwperceel;

1.16 bouwvlak:

een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde, zijn toegelaten;

1.17 bouwwerk:

elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct of indirect met de grond verbonden is, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond;

1.18 detailhandel:

het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan personen die die goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit;

1.19 dienstverlenend bedrijf en/of dienstverlenende instelling:

bedrijf of instelling waarvan de werkzaamheden bestaan uit het verlenen van economische en maatschappelijke diensten aan derden, waaronder zijn begrepen kapperszaken, schoonheidsinstituten, fotostudio's en naar de aard daarmee gelijk te stellen bedrijven en inrichtingen, evenwel met uitzondering van een garagebedrijf en een seksinrichting;

1.20 dienstverlening:

het verlenen van economische en/of maatschappelijke diensten aan derden;

1.21 erf:

onbebouwd gedeelte van een bouwperceel;

1.22 escortbedrijf:

een natuurlijke persoon, groep van personen of rechtspersoon die bedrijfsmatig of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was, prostitutie aanbiedt, die op een andere plaats dan in de bedrijfsruimte wordt uitgeoefend, zoals escortservice en -bemiddelingsbureaus;

1.23 gebouw:

elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;

1.24 kampeermiddel:

- a. een tent, een tentwagen, een kampeerauto of een caravan;
- b. enig ander onderkomen of enig ander voertuig, gewezen voertuig of gedeelte daarvan, voor zover geen bouwwerk zijnde, waarvoor ingevolge artikel 2.1. lid 1 sub a van de Wabo een omgevingsvergunning voor het bouwen vereist is,

een en ander voor zover genoemde onderkomens of voertuigen geheel of gedeeltelijk blijvend zijn bestemd of opgericht dan wel worden of kunnen worden gebruikt voor recreatief nachtverblijf;

1.25 kunstwerken:

bouwwerken, geen gebouwen zijnde, van weg- en waterbouwkundige aard, zoals bruggen, viaducten, duikers, keerwanden, beschoeiingen, kademuren en dergelijke;

1.26 ligplaats:

een gedeelte van water of land, bestemd en geschikt om door een pleziervaartuig te worden ingenomen;

1.27 nutsvoorzieningen:

een voorziening ten behoeve van de telecommunicatie en de gas-, water- en elektriciteitsdistributie alsmede soortgelijke voorzieningen van openbaar nut, waaronder in ieder geval worden begrepen transformatorhuisjes, pompstations, gemalen, telefooncellen en zendmasten;

1.28 overkapping:

een bouwwerk, geen gebouw zijnde, dat een overdekte ruimte vormt zonder wanden dan wel met ten hoogste één wand;

1.29 peil:

- voor gebouwen, waarvan de hoofdtoegang onmiddellijk grenst aan een weg of langzaam verkeersroute: de hoogte van die weg, respectievelijk langzaam verkeersroute, ter plaatse van de hoofdtoegang;
- in andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte maaiveld;

tenzij in de regels anders is bepaald;

1.30 prostitutie:

het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen voor of met een andere tegen vergoeding;

1.31 recreatieve verblijfsperiode:

periode waarin de geplaatste kampeermiddelen voor recreatieve bewoning mogen worden gebruikt. Deze periode loopt van 15 maart tot en met 31 oktober;

1.32 seksinrichting:

een voor het publiek toegankelijke, besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotisch-pornografische aard plaatsvinden;

1. onder een seksinrichting worden in elk geval verstaan:
 - a. een seksinrichting, waaronder begrepen een erotische massagesalon;
 - b. een seksbioscoop of sekstheater;
 - c. een seksautomatenhal;
 - d. een seksclub of parenclub;al dan niet in combinatie met elkaar;
2. onder een seksinrichting wordt niet verstaan:
 - a. een escortbedrijf;
 - b. een sekswinkel;

1.33 straatprostitutie:

het in hoofdzaak op de openbare weg door handelingen, houding, woord, gebaar of op andere wijze passanten tot prostitutie bewegen, uitnodigen dan wel aanlokken;

1.34 stacaravan:

een caravan, die als een gebouw valt aan te merken;

1.35 steiger:

constructie langs een oever die tot aanlegplaats dient voor vaartuigen;

1.36 water:

al het open water: meren, rivieren, sloten, kanalen;

1.37 woonschip:

1. elk vaartuig of drijftuig dat uitsluitend of in hoofdzaak wordt gebezigd als, of te oordelen naar zijn constructie en/of inrichting, uitsluitend of in hoofdzaak is bestemd tot dag- en/of nachtverblijf van één of meerdere personen;
2. een vaar- of drijftuig als bedoeld onder 1, maar in aanbouw;
3. een casco, dat tot een vaar- of drijftuig als bedoeld onder 1 kan worden opgebouwd;
4. elk vaar- of drijftuig, waarin of waarop bedrijfsmatige of soortgelijke activiteiten worden uitgeoefend of dat daartoe is ingericht;
5. de overblijfselen van een vaar- of drijftuig, als bedoeld onder 1 tot en met 4.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 de afstand tot de (zijdelingse) perceelgrens:

vanaf enig punt van een bouwwerk tot de (zijdelingse) perceelgrens;

2.2 de bouwhoogte van een bouwwerk:

vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen;

2.3 de goothoogte van een bouwwerk:

vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel;

2.4 de oppervlakte van een bouwwerk:

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk.

HOOFDSTUK 2 BESTEMMINGSREGELS

Artikel 3 Detailhandel

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Detailhandel' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. detailhandel;
 - b. dienstverlenende bedrijven;
- met de daarbijbehorende:
- c. toegangswegen en paden;
 - d. parkeervoorzieningen;
 - e. nutsvoorzieningen;
 - f. tuinen en erven;
 - g. groenvoorzieningen en water;
 - h. bouwwerken.

3.2 Bouwregels

3.2.1 *Gebouwen en overkappingen*

Voor het bouwen van gebouwen en overkappingen gelden de volgende regels:

- a. de gebouwen en overkappingen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- b. er mogen geen bedrijfswoningen worden gebouwd;
- c. de goot- en bouwhoogte van een gebouw mag ten hoogste de ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte (m)' aangegeven hoogte bedragen;
- d. de afstand tussen de gebouwen en overkappingen onderling zal, indien deze niet aaneengesloten worden gebouwd, ten minste 5,00 m bedragen.

3.2.2 *Overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

Voor het bouwen van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

- a. bouwwerken ten behoeve van de erfafscheiding, welke niet vergunningsvrij zijn op grond van artikel 2 lid 12 van Bijlage II van het Besluit omgevingsrecht zijn niet toegestaan;
- b. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag ten hoogste 3,00 m bedragen.

3.3 Nadere eisen

Burgemeester en Wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing, ten behoeve van:

- a. de verkeersveiligheid;
- b. het straat- en bebouwingsbeeld;
- c. de bereikbaarheid van hulpdiensten; en
- d. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

3.4 Afwijken van de bouwregels

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van:

- het bepaalde in lid 3.2.2 onder a voor het realiseren van erf- en terreinafscheidingen, met dien verstande dat:
 1. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen ten hoogste 2,00 m mag bedragen;
 2. deze afwijkmogelijkheid uitsluitend wordt toegepast voor erf- en terreinafscheidingen langs de openbare weg.

3.5 Specifieke gebruiksregels

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

- a. het gebruik van gebouwen voor bewoning;
- b. het opslaan van goederen anders dan in gebouwen.

Artikel 4 Water

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. waterlopen;
 - b. bermen en beplanting;
 - c. kaden en oevers;
 - d. waterbouwkundige voorzieningen;
- met daaraan ondergeschikt:
- e. groenvoorzieningen;
 - f. nutsvoorzieningen;
 - g. speelvoorzieningen;
- met de daarbijbehorende:
- h. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waaronder oeverbeschoeiingen, steigers en/of dammen.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Gebouwen en overkappingen

Op deze gronden mogen geen gebouwen en overkappingen worden gebouwd.

4.2.2 Overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

- a. bouwwerken ten behoeve van de erfafscheiding, welke niet vergunningsvrij zijn op grond van artikel 2 lid 12 van Bijlage II van het Besluit omgevingsrecht zijn niet toegestaan;
- b. er mogen geen bruggen en duikers worden gebouwd;
- c. de bouwhoogte van lichtmasten, vlaggenmasten en kunstwerken mag ten hoogste 10,00 m bedragen;
- d. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag ten hoogste 3,00 m bedragen.

4.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en afmeting van de bebouwing, ten behoeve van:

- a. de verkeersveiligheid;
- b. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- c. de waarborging van een vrije doorvaartbreedte.

4.4 Afwijken van de bouwregels

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van:

- a. het bepaalde in lid 3.2.2 onder a voor het realiseren van erf- en terreinafscheidingen, met dien verstande dat:
 - 1. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen ten hoogste 2,00 m mag bedragen;

2. deze afwijkmogelijkheid uitsluitend wordt toegepast voor erf- en terreinafscheidingen langs de openbare weg;
- a. het bepaalde in lid 3.2.2 onder b voor het bouwen van bruggen en duikers, met dien verstande dat:
 1. de bruggen en duikers doorvaarbaar zijn;
 2. de doorvaarthoogte ten minste 1,50 m dient te bedragen.

4.5 Specifieke gebruiksregels

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

- a. het gebruik van de gronden en bouwwerken als aanleggelegenheid voor permanent bewoonde of niet permanent bewoonde woonschepen;
- b. het gebruik van de gronden voor olie-, gas-, zand- en kleiwinning.

HOOFDSTUK 3 ALGEMENE REGELS

Artikel 5 Anti-dubbeltelbepaling

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 6 Algemene bouwregels

6.1 Ondergeschikte bouwdelen

De bouwgrenzen en/of bestemmingsgrenzen mogen, in afwijking van het op de verbeelding en/of hoofdstuk 2 bepaalde, uitsluitend worden overschreden door:

- a. erkers en/of toegangsportalen: de bebouwingsgrens mag met maximaal 1,50 meter overschreden worden ten behoeve van de bouw van een erker en/of toegangsportaal, mits naar de zijde van de weg een onbebouwd deel resteert met een diepte van tenminste 1,50 meter;
- b. tot gebouwen behorende stoepen, stoeptreden, trappen(huizen), galerijen, hellingbanen, funderingen, balkons, veranda's, luifels en afdaken, mits de overschrijding niet meer dan 2,00 meter bedraagt;
- c. andere ondergeschikte onderdelen van gebouwen als goot-en kroonlijsten, gevellijsten, pilasters, plinten, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, kozijnen, dorpels en afvoerpijpen voor hemelwater, mits de overschrijding niet meer dan 1,00 meter bedraagt.

Artikel 7 Algemene gebruiksregels

Tot een gebruik, strijdig met de gegeven bestemmingen, wordt in ieder geval gerekend:

- a. de stalling en opslag van aan het oorspronkelijk gebruik onttrokken voer-, vaar- of vliegtuigen;
- b. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting, een escortbedrijf en/of (straat-)prostitutie;
- c. het gebruik van gronden als standplaats voor kampeermiddelen.

Artikel 8 Algemene afwijkingsregels

Mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden, kan met omgevingsvergunning worden afgeweken van:

- a. de bij recht in de regels gegeven maten, afmetingen en percentages, met uitzondering van de oppervlaktematen, tot ten hoogste 10% van die maten, afmetingen en percentages;
- b. de regels in die zin dat gebouwen ten behoeve van de openbare nutsvoorzieningen worden gebouwd, mits:
 1. het bruto vloeroppervlakte ten hoogste 25 m² bedraagt;
 2. de bouwhoogte ten hoogste 3,50 m bedraagt.

HOOFDSTUK 4 OVERGANGS- EN SLOTREGELS

Artikel 9 Overgangsrecht

9.1 Overgangsrecht bouwwerken

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

9.2 Overgangsrecht gebruik

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

Artikel 10 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

**Regels van het
bestemmingsplan DekaMarkt Lutjebroek
van de gemeente Stede Broec.**

Behorende bij het besluit van 05-04-2012.