



REGELS

REGELS

behorende bij het bestemmingsplan “s-Heerenhoek, gedeelte De Blikken II – 2e fase”
in de gemeente Borsele

INHOUD

HOOFDSTUK 1	INLEIDENDE REGELS	2
Artikel 1	Begrippen	2
Artikel 2	Wijze van meten	6
HOOFDSTUK 2	BESTEMMINGSREGELS	7
Artikel 3	Groen	7
Artikel 4	Verkeer	9
Artikel 5	Wonen	10
Artikel 6	Waarde-cultuurhistorie	15
HOOFDSTUK 3	ALGEMENE REGELS	17
Artikel 7	Anti-dubbeltelregel	17
Artikel 8	Algemene bouwregels	18
Artikel 9	Algemene ontheffingsregels	19
Artikel 10	Algemene wijzigingsbevoegdheid	20
Artikel 11	Algemene procedureregels	21
HOOFDSTUK 4	OVERGANGS- EN SLOTREGELS	22
Artikel 12	Overgangsrecht	22
Artikel 13	Slotregel	24

HOOFDSTUK 1

INLEIDENDE REGELS

Artikel 1

Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1. **plan**: het bestemmingsplan "'s-Heerenhoek, gedeelte De Blikken II – 2e fase" van de gemeente Borsele;
2. **(digitale) plankaart**: een geometrische plaatsbepaling van het plangebied en van de daarin aangewezen bestemmingen, bestaande uit één kaartblad;
3. **aanduiding**: een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels, regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden;
4. **aanduidingsgrens**: de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;
5. **aaneengebouwd**: blokken van meer dan twee aaneengebouwde hoofdgebouwen;
6. **aan- of uitbouw**: een uit de gevel springend, in architectonisch opzicht ondergeschikt deel van een hoofdgebouw dat door haar indeling en inrichting is bestemd hoofdzakelijk te worden gebruikt ten behoeve van het hoofdgebouw;
7. **achtererf**: gedeelte van het erf dat aan de achterzijde van het hoofdgebouw is gelegen;
8. **bebouwing**: één of meer gebouwen en/of bouwwerken geen gebouwen zijnde;
9. **bebouwingspercentage**: een in de regels aangegeven percentage, dat de grootte van het deel van een terrein aangeeft dat maximaal mag worden bebouwd;
10. **beroepsmatig gebruik van een woning**: het gebruik van (een gedeelte van) een woning en/of een daarbij behorend(e) aanbouw of bijgebouw voor het zelfstandig en onder eigen naam uitoefenen van een dienstverlenend beroep op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, lichaamsverzorgend, kunstzinnig, ontwerp-technisch of hiermee gelijk te stellen gebied door een daarvoor specifiek opgeleid persoon;
11. **bestemmingsgrens**: de grens van een bestemmingsvlak;
12. **bestemmingsvlak**: een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

13. **bijgebouw**: een met het hoofdgebouw verbonden of daarvan vrijstaand gebouw dat ten dienste staat van het hoofdgebouw en door zijn ligging, constructie of afmetingen ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;
14. **bouwen**: het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk;
15. **bouwgrens**: de grens van een bouwvlak;
16. **bouwperceel**: een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegestaan;
17. **bouwvlak**: een op de plankaart aangegeven vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde zijn toegestaan;
18. **bouwwerk**: elke constructie van enige omvang van hout, steen, staal of ander materiaal, die hetzij direct of indirect met de grond is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond;
19. **detailhandel**: het bedrijfsmatig te koop aanbieden, hieronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan diegenen die deze goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit;
20. **drie-aaneen**: blokken van drie aaneengebouwde hoofdgebouwen;
21. **erf**: al dan niet bebouwd perceel, of een gedeelte daarvan, dat direct is gelegen bij een gebouw en dat in feitelijk opzicht is ingericht ten dienste van het gebruik van dat gebouw;
22. **escortbedrijf**: de natuurlijke persoon, groep of rechtspersoon die bedrijfsmatig, of van omvang alsof zij bedrijfsmatig was, prostitutie aanbiedt die op een andere plaats dan in de bedrijfsruimte (van een seksinrichting) wordt uitgeoefend;
23. **gebouw**: elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;
24. **gevellijn**: denkbeeldige dan wel op de (digitale) plankaart aangegeven lijn die strak loopt langs de gevel van een gebouw tot aan de perceelsgrenzen;
25. **half vrijstaand**: twee hoofdgebouwen welke aan één zijde met elkaar verbonden zijn door middel van bijgebouwen en / of aan- en uitbouwen;
26. **hoofdgebouw**: een gebouw, dat op een bouwperceel door zijn constructie of afmetingen dan wel gelet op de bestemming als belangrijkste gebouw valt aan te merken;

27. **Nok**: hoogste gedeelte van een schuin dak;
28. **Nokrichting**: richting van de hoogste lijn waarin twee rechte dakvlakken elkaar aan de bovenzijde ontmoeten;
29. **nutsvoorzieningen** (voorzieningen ten behoeve van openbaar nut): voorzieningen ten behoeve van het openbaar nut, zoals transformatorhuisjes, schakelhuisjes, duikers, gemaalgebouwtjes, telefooncellen, etc.
30. **perceelsgrens**: de grens van een bouwperceel;
31. **peil**: voor gebouwen, waarvan de hoofdtoegang onmiddellijk grenst aan een weg: de bouwhoogte van die weg ter plaatse van de hoofdtoegang. In andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte bouwterrein;
32. **prostitutie**: het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen vergoeding;
33. **raamprostitutie**: een seksinrichting met één of meer ramen van waarachter de prostitué/prostituee tracht de aandacht van passanten op zich te vestigen met als doel het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen vergoeding;
34. **seksautomatenhal**: een inrichting of daarmee gelijk te stellen gelegenheid waarin door middel van automaten filmvoorstellingen en/of life-shows van erotische en/of pornografische aard kunnen worden gegeven;
35. **seksbioscoop / -theater**: een inrichting of daarmee gelijk te stellen gelegenheid waarin vertoningen van erotische en/of pornografische aard worden gegeven;
36. **seksinrichting**: de voor publiek toegankelijke, besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in omvang alsof zij bedrijfsmatig is, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotisch-pornografische aard plaatsvinden. Onder een seksinrichting worden in elk geval verstaan: een prostitutiebedrijf, waaronder begrepen een erotisch-massagesalon, een seksbioscoop, seksautomatenhal, sekstheater of een parenclub, al dan niet in combinatie met elkaar;
37. **stedenbouwkundige**: een door burgemeester en wethouders aan te wijzen onafhankelijke deskundige of commissie van deskundigen inzake stedenbouw;
38. **straatprostitutie**: het zich op de openbare weg respectievelijk op openbare ruimten of in een zich op de openbare weg respectievelijk openbare ruimte bevindend voertuig beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen vergoeding;
39. **twee-aaneen**: blokken van twee aaneengebouwde hoofdgebouwen;

- 40. **voor erf**: gedeelte van het erf dat aan de voorkant van het hoofdgebouw is gelegen;
- 41. **voorgevel van een hoofdgebouw**: het meest naar de wegzijde gekeerde deel van een hoofdgebouw;
- 42. **vrijstaand**: een gebouw zonder gemeenschappelijke wand met een ander gebouw;
- 43. **weg**: weg als bedoeld in artikel 1, eerste lid, onder b, van de Wegenverkeerswet 1994, zoals die luidde ten tijde van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan;
- 44. **woning**: een gebouw, dat dient voor de huisvesting van personen;
- 45. **Wro**: de Wet ruimtelijke ordening, zoals die luidde ten tijde van de tervisielegging van het ontwerp-bestemmingsplan;
- 46. **zij erf**: gedeelte van het erf dat aan de zijkant van het hoofdgebouw is gelegen.

Artikel 2

Wijze van meten

Bij het toepassen van deze regels wordt als volgt gemeten:

1. **afstanden** van bouwwerken onderling, alsmede afstanden van bouwwerken tot de perceelsgrens worden daar gemeten, waar deze afstanden het kleinst zijn;
2. **de afstand van een gebouw tot de zijdelingse perceelsgrens**: vanaf het dichtst bij de perceelsgrens gelegen punt van het gebouw en haaks op de perceelsgrens;
3. **de bouwhoogte van een bouwwerk**: vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of bouwwerk geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes en naar aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen;
4. **de breedte en diepte van een bouwwerk**: tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of tot het hart van de scheidingsmuren, met dien verstande, dat wanneer de betreffende gevelvlakken niet evenwijdig lopen of verspringen, het gemiddelde wordt genomen van de kleinste en de grootste maat;
5. **de dakhelling**: langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;
6. **de goothoogte van een bouwwerk**: vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. druiplijn, het boeiboord of een daarmee gelijk te stellen constructie;
7. **de inhoud van een bouwwerk**: tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidingsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen;
8. **de oppervlakte van een bouwwerk**: tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk;
9. **het bebouwde oppervlak**: van een bouwperceel, of een ander terrein wordt bepaald door de oppervlakten van alle op een terrein gelegen gebouwen bij elkaar op te tellen, tenzij in de regels anders is bepaald;
10. **het bewoonbaar vloeroppervlak**: binnen de afgewerkte omtrek wanden (in voorkomende gevallen binnen de balustrade) onder aftrek van de in de ruimte inspringende onderdelen van het gebouw als schoorsteenstoelen, kanalen en kasten, maar zonder aftrek van plinten en vast meubilair als aanrechten en verwarmingslichamen; vloeroppervlak waarboven minder dan 1,5 meter hoogte aanwezig is, wordt hierbij buiten beschouwing gelaten.

HOOFDSTUK 2

BESTEMMINGSREGELS

Artikel 3

Groen

3.1 Bestemmingsomschrijving

- 3.1.1 De voor "**Groen**" aangewezen gronden zijn bestemd voor plantsoen, bermstroken, bermsloten, waterpartijen, paden, speelvoorzieningen, straatmeubilair, afvalverzamelvoorzieningen, voorzieningen ten behoeve van openbaar nut, geluidwerende voorzieningen en andere tot de bestemming behorende groen- en recreatieve voorzieningen.
- 3.1.2 Op deze gronden mogen, met inachtneming van de op de (digitale) plankaart aangegeven aanduidingen, uitsluitend ten dienste van de in lid 3.1.1 genoemde bestemming worden gebouwd:
- a. gebouwen;
 - b. bouwwerken geen gebouw zijnde.

3.2 Bouwregels

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

- a. de oppervlakte van gebouwen bedraagt maximaal 15 m²;
- b. de bouwhoogte van gebouwen bedraagt maximaal 3,5 meter;
- c. de bouwhoogte van bouwwerken geen gebouw zijnde, bedraagt maximaal:
 - antennes: 5 meter;
 - speeltoestellen: 4 meter;
 - openbare nutsvoorzieningen: 3,5 meter;
 - lichtmasten en overige masten: 8 meter;
 - overige bouwwerken geen gebouw zijnde: 2 meter.

3.3 Ontheffing van de bouwregels

- 3.3.1 Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen van het bepaalde in lid 3.2, sub c tot een hoogte van maximaal 10 meter.

3.3.2 De in lid 3.3.1 genoemde ontheffing kan slechts worden verleend, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

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

Artikel 4

Verkeer

4.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. straten, voet- en fietspaden, rabatten, parkeerterreinen, speelvoorzieningen, straatmeubilair, afvalverzamelvoorzieningen, groenvoorzieningen, waterhuishoudkundige voorzieningen en voorzieningen ten behoeve van het openbare nut;

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

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

4.2 Bouwregels

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

- a. de oppervlakte van gebouwen bedraagt maximaal 15 m²;
- b. de bouwhoogte van gebouwen bedraagt maximaal 3,5 meter;
- c. de bouwhoogte van bouwwerken geen gebouw zijnde, bedraagt maximaal:
 - antennes: 5 meter;
 - speeltoestellen: 4 meter;
 - openbare nutsvoorzieningen: 3,5 meter;
 - lichtmasten en overige masten: 8 meter;
 - overige bouwwerken geen gebouw zijnde: 2 meter.

4.3 Ontheffingen van de bouwregels

4.3.1 Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen van het bepaalde in lid 4.2, sub c tot een bouwhoogte van maximaal 10 meter.

4.3.2 De in lid 4.3.1 genoemde ontheffing kan slechts worden verleend, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

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

Artikel 5

Wonen

5.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. de huisvesting van personen;
- b. tuinen, erven, paden en andere voorzieningen ten dienste van de bestemming.

5.1.2 Op deze gronden mogen, met inachtneming van de op de (digitale) plankaart aangegeven aanduidingen, uitsluitend ten dienste van de in lid 5.1.1 bedoelde bestemming worden gebouwd:

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

5.2 Bouwregels

5.2.1 Hoofdgebouwen

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

- a. de hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen het op de (digitale) plankaart aangegeven bouwvlak worden opgericht;
- b. ter plaatse van de bouwvlakken met de aanduiding 'aaneengebouwd': mogen uitsluitend aaneengesloten hoofdgebouwen, worden gebouwd;
- c. ter plaatse van de bouwvlakken met de aanduiding 'twee-aaneen 1': mogen uitsluitend twee aaneen gebouwde hoofdgebouwen worden gebouwd;
- d. ter plaatse van de bouwvlakken met de aanduiding 'twee-aaneen 2': mogen uitsluitend twee aaneen gebouwde hoofdgebouwen worden gebouwd;
- e. ter plaatse van de bouwvlakken met de aanduiding 'drie-aaneen': mogen uitsluitend drie aaneen gebouwde hoofdgebouwen worden gebouwd;

- f. ter plaatse van de bouwvlakken met de aanduiding 'vrijstaand': mogen uitsluitend vrijstaande hoofdgebouwen worden gebouwd;
- g. ter plaatse van de bouwvlakken met de aanduiding 'half vrijstaand': mogen uitsluitend half vrijstaande hoofdgebouwen worden gebouwd;
- h. de hoofdgebouwen worden met de voorgevel gebouwd in de op de (digitale) plankaart aangegeven gevellijn, daar waar een dergelijke lijn op de (digitale) plankaart is aangegeven. Indien voor een bouwperceel twee gevellijnen zijn bepaald, dient zowel de voor- als de zijgevel hierin te worden gebouwd;
- i. ter plaatse van de bouwvlakken met de aanduiding 'nokrichting-1' en 'vrijstaand': moet het hoofdgebouw met de nokrichting haaks op de gevellijn worden gebouwd;
- j. ter plaatse van de bouwvlakken met de aanduiding 'nokrichting-2': moet het hoofdgebouw met de nokrichting evenwijdig aan de gevellijn worden gebouwd;
- k. de breedte van een bouwperceel zal minimaal bedragen ter plaatse van de gronden met de (specifieke bouw) aanduiding:

'aaneengebouwd'	4,80	meter;
'twee-aaneen 1'	10	meter;
'twee-aaneen 2'	10	meter;
'drie-aaneen'	4,8	meter;
'half vrijstaand'	12	meter;
'vrijstaand'	13	meter.

- l. de breedte van een hoofdgebouw – een aangebouwd bijgebouw, aan- en uitbouw als genoemd in lid 5.1.2 sub b en c niet meegerekend – zal minimaal bedragen binnen de bouwvlakken met de (specifieke bouw) aanduiding:

'aaneengebouwd'	4,80	meter;
'twee-aaneen 1'	6	meter;
'twee-aaneen 2'	6	meter;
'drie-aaneen'	4,8	meter;
'half vrijstaand'	6	meter;
'vrijstaand'	7	meter.

- m. de afstand tussen de hoofdgebouwen en de zijdelingse perceelsgrens zal minimaal bedragen binnen de bouwvlakken met de (specifieke bouw) aanduiding:

'aaneengebouwd'	niet van toepassing;
'twee-aaneen 1'	3 meter (aan een zijde);
'twee-aaneen 2'	3 meter (aan een zijde);
'drie-aaneen'	niet van toepassing (bij tussenwoning);
	3 meter (aan een zijde bij hoekwoning);
'half vrijstaand'	2 meter (aan beide zijden);

'vrijstaand' 3 meter (aan beide zijden).

- n. de goot- en bouwhoogte van de hoofdgebouwen bedraagt maximaal de op de (digitale) plankaart aangegeven maat;
- o. bij toepassing van hellende dakvlakken, bedraagt de dakhelling minimaal 40° en maximaal 50°;
- p. De afstand van de achtergevel tot de achtergrens van het bouwperceel bedraagt minimaal 10 meter.

5.2.2 Aan- en uitbouwen en bijgebouwen

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

- a. de aan- en uitbouwen en bijgebouwen mogen uitsluitend binnen het op de (digitale) plankaart aangegeven bouwvlak worden opgericht;
- b. de totale bebouwde oppervlakte van het achtererf maximaal 50% mag bedragen met een maximum van 40 m²;
- c. in afwijking van het bepaalde onder sub b mag voor achtererven groter dan 80 m² dit maximum worden verhoogd met 10% van het verschil in grootte, zulks met een absoluut maximum van 90 m²;
- d. de goothoogte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen maximaal 3,25 meter zal bedragen. De bouwhoogte van aan- en uitbouwen bedraagt maximaal 7 meter en van bijgebouwen maximaal 6 meter. Indien een dakhelling wordt toegepast bedraagt de helling maximaal 50°;
- e. de afstand tussen aan- en uitbouwen en bijgebouwen en de zijdelingse perceelsgrens zal minimaal bedragen binnen de bouwvlakken met de (specifieke bouw) aanduiding:

'aaneengebouwd'	niet van toepassing;
'twee-aaneen 1'	1 meter (aan beide zijden);
'twee-aaneen 2'	niet van toepassing;
'drie-aaneen'	niet van toepassing (bij tussenwoning); 1 meter (aan een zijde bij hoekwoning);
'half vrijstaand'	1 meter (aan een zijde);
'vrijstaand'	1 meter (aan beide zijden).

- f. aan- en uitbouwen en bijgebouwen minimaal 6 meter achter (het verlengde van) de gevellijn mogen worden gebouwd;

- g. in afwijking van het bepaalde in lid 5.2.2, sub a en f mogen vóór (het verlengde van) de gevellijn erkers worden gebouwd, met dien verstande dat de diepte, breedte en bouwhoogte van een erker respectievelijk maximaal 0,60 meter, maximaal 4 meter en maximaal 3,25 meter mag bedragen;
- h. de in lid 5.2.2, sub e minimale afstand tot de zijdelingse perceelsgrens mag worden overschreden door erkers, met dien verstande dat de diepte, breedte en bouwhoogte van een erker respectievelijk maximaal 0,60 meter, maximaal 4 meter en maximaal 3,25 meter mag bedragen;
- i. in afwijking van het bepaalde onder lid 5.2.2, sub f mogen bijgebouwen ter plaatse van de aanduiding 'half vrijstaand' minimaal 3 meter achter (het verlengde van) de gevellijn worden gebouwd;
- j. in afwijking van het bepaalde onder lid 5.2.2, sub f mogen aan- en uitbouwen ter plaatse van de aanduiding 'aangegebouwd' minimaal 3 meter achter (het verlengde van) de gevellijn worden gebouwd.

5.2.3 Bouwwerken geen gebouw zijnde

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

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

5.3 Ontheffing van de bouwregels

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

- a. lid 5.2.1, sub h voor het oprichten van een deel van de voorgevel achter de op de (digitale) plankaart aangegeven gevellijn, mits tenminste 50% van de totale voorgevelbreedte van de woning wel in de op de (digitale) plankaart aangegeven gevellijn wordt gebouwd;
- b. lid 5.2.1, sub k voor het verkleinen van de breedte van een bouwperceel ter plaatse van de aanduiding 'twee-aaneen 2' tot de minimale breedte van 9 meter;
- c. lid 5.2.1, sub l voor het verkleinen van de breedte van een hoofdgebouw ter plaatse van de aanduidingen 'twee-aaneen 1' en 'twee-aaneen 2' tot de minimale breedte van 5,40 meter;
- d. lid 5.2.1, sub n mits deze maat met maximaal 1 meter zal worden overschreden;
- e. lid 5.2.3, sub a tot een bouwhoogte van maximaal 10 meter.

- 5.3.2 De in lid 5.3.1, sub a tot en met d genoemde ontheffingen kunnen slechts worden verleend, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
- de samenhang in het straat- en bebouwingsbeeld;
 - de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken.

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

5.4 Ontheffing van de gebruiksregels

- 5.4.1 Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen van het bepaalde in lid 5.1:

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

Dit betekent onder meer dat:

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

- 5.4.2 Bij het verlenen van ontheffing als bedoeld in lid 5.4.1 is het bepaalde in artikel 11 van toepassing.

Artikel 6

Waarde-cultuurhistorie

6.1 Bestemmingsomschrijving

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

6.1.2 Op of in deze gronden mogen uitsluitend ten dienste van de in lid 6.1.1 genoemde bestemming worden gebouwd:

bouwwerken geen gebouw zijnde.

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

6.2 Bouwregels

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

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

6.3 Ontheffing van de bouwregels

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

lid 6.1.3 voor het bouwen of uitbreiden van bouwwerken van de voor deze gronden geldende andere bestemmingen(en), mits de cultuurhistorische, landschappelijke en/of natuurwetenschappelijke waarden van de gronden hierdoor niet onevenredig worden geschaad;

6.3.2 Bij het verlenen van ontheffing als bedoeld in lid 6.3.1 winnen burgemeester en wethouders schriftelijk advies in bij een deskundige met betrekking tot de vraag of bij het bouwplan de cultuurhistorische, landschappelijke en/of natuurwetenschappelijke waarden voldoende worden ontzien en de eventuele te stellen voorwaarden.

6.4 Aanlegvergunning

6.4.1 Aanlegvergunningvereiste

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

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

6.4.2 Uitzonderingsregel

Het in lid 6.3.1 vervatte verbod geldt niet voor het uitvoeren van:

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

6.4.3 Werken en/of werkzaamheden als bedoeld in lid 6.4.1 zijn slechts toelaatbaar indien geen blijvende onevenredige schade wordt toegebracht aan de cultuurhistorische, landschappelijke en natuurwetenschappelijke waarden.

HOOFDSTUK 3

ALGEMENE REGELS

Artikel 7

Anti-dubbeltelregel

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

Artikel 8

Algemene bouwregels

8.1 Plaatsbepaling en dakhelling bouwwerken

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

- a. de plaatsing van hoofdgebouwen, bijgebouwen en aan- en uitbouwen ten opzichte van de bouwperceelsgrens en ten opzichte van elkaar;
- b. de dakhelling van hellende dakvlakken van gebouwen;
- c. de plaatsing en vormgeving van bouwwerken geen gebouwen zijnde.

8.1.2 De in lid 8.1 bedoelde nadere eisen mogen slechts worden gesteld met het doel te voorkomen dat de belangen van derden worden geschaad of afbreuk wordt gedaan aan de doeleinden van het plan en met het oog op de bereikbaarheid van gebouwen, bouwwerken geen gebouwen zijnde en gronden in verband met calamiteiten.

8.2 Bestaande afstanden en andere maten

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

8.2.2 In die gevallen dat hoogten, inhoud, aantal en/of oppervlakten van bestaande bouwwerken op de dag van de terinzagelegging van het ontwerp van het bestemmingsplan meer of minder bedragen dan ingevolge hoofdstuk 2 is voorgeschreven, mogen de bestaande maten en hoeveelheden als maximaal respectievelijk minimaal worden aangehouden.

Artikel 9

Algemene ontheffingsregels

9.1 Ontheffingsbevoegdheid

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

- a. het bouwen van niet voor bewoning bestemde gebouwen en bouwwerken geen gebouw zijnde van geringe afmetingen ten dienste van het openbaar nut met een oppervlakte van maximaal 15 m² en een bouwhoogte van maximaal 3,5 meter;
- b. het overschrijden van de naar de weg gekeerde bebouwingsgrens, zomede van de ten opzichte van de zijdelingse perceelsgrens bepaalde minimumafstand door:
 - erkers, balkons en bordessen tot maximaal 1 meter;
 - ingangspartijen tot maximaal 2 meter, mits de bebouwde oppervlakte maximaal 6 m² en de bouwhoogte maximaal 3,25 meter zal bedragen;
- c. geringe afwijkingen, die in het belang zijn van een ruimtelijk of technisch beter verantwoorde plaatsing van bouwwerken of die noodzakelijk zijn in verband met de werkelijke toestand van het terrein. Hierbij zijn verschuivingen van de bebouwingsgrens met maximaal 3,25 meter toelaatbaar;
- d. het oprichten van antennes en masten tot een bouwhoogte van 15 meter.

9.1.2 Ontheffing wordt uitsluitend verleend indien:

- a. de samenhang in het straat- en bebouwingsbeeld niet onevenredig wordt aangetast;
- b. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken niet onevenredig worden aangetast;
- c. dit niet leidt tot wijziging van de op de (digitale) plankaart aangegeven bestemming.

9.1.3 Bij de toepassing van een ontheffingsbevoegdheid als bedoeld in lid 9.1 is artikel 11 van toepassing.

Artikel 10

Algemene wijzigingsbevoegdheid

10.1 Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, met inachtneming van het bepaalde in de Wro, de (digitale) plankaart te wijzigen voor:

- a. het bouwen van gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde van geringe afmetingen ten dienste van het openbaar nut met een oppervlakte van maximaal 15 m² en een bouwhoogte van maximaal 3,5 meter;
- b. het overschrijden van de naar de weg gekeerde bouwgrens, zomede van de ten opzichte van de zijdelingse bouwperceelsgrens bepaalde minimumafstand door:
 - erkers, balkons en bordessen tot maximaal 1 meter;
 - ingangspartijen tot maximaal 2 meter, mits de bebouwde oppervlakte maximaal 6 m² en de bouwhoogte maximaal 3,25 meter zal bedragen;
- c. geringe afwijkingen, die in het belang zijn van een ruimtelijk of technisch beter verantwoorde plaatsing van bouwwerken of die noodzakelijk zijn in verband met de werkelijke toestand van het terrein. Hierbij zijn verschuivingen van de bestemmingsgrens met maximaal 3 meter toelaatbaar.

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

10.2 Procedureregel

Bij de toepassing van een wijzigingsbevoegdheid als bedoeld in lid 10.1 is artikel 11 van toepassing.

Artikel 11

Algemene procedureregels

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

- a. het verzoek tot ontheffing of wijziging ligt met bijbehorende stukken gedurende 6 weken ter inzage;
- b. het college maakt deze terinzagelegging tevoren in één of meer dag-, nieuws- of huis-aan-huis-bladen die in de gemeente worden verspreid bekend;
- c. de bekendmaking houdt mededeling in van de mogelijkheid tot het indienen van zienswijzen;
- d. gedurende de onder a genoemde termijn kunnen belanghebbenden bij het college schriftelijk zienswijzen naar voren brengen tegen het voornemen om medewerking te verlenen.

HOOFDSTUK 4

OVERGANGS- EN SLOTREGELS

Artikel 12

Overgangsrecht

12.1 Overgangsrecht gebruik:

- a. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet;
- b. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in het eerste lid, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind;
- c. Indien het gebruik, bedoeld in het eerste lid, na de inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten;
- d. Het eerste lid is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

12.2 Overgangsrecht bouwwerken:

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

- c. Het eerste lid is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsregel van dat plan;

12.3 Ontheffing

Voor zover toepassing van het overgangsrecht bouwwerken of gebruik (lid 1 en lid 2) leidt tot een onbillijkheid van overwegende aard jegens een of meer natuurlijke personen kunnen burgemeester en wethouders ten behoeve van die persoon of personen van dat overgangsrecht ontheffing verlenen.

Artikel 13

Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan "'s-Heerenhoek, gedeelte De Blikken II – 2e fase".