

VOORSCHRIFTEN

VOORSCHRIFTEN

behorende bij het bestemmingsplan "Kern Kwadendamme, gedeelte Oude Vreeland II"
in de gemeente Borsele

INHOUD

PARAGRAAF I	ALGEMENE EN TECHNISCHE BEPALINGEN	2
Artikel 1	Begripsbepalingen	2
Artikel 2	Wijze van meten	7
Artikel 3	Beoordeling van gronden in verband met verstrekken bouwvergunning	8
Artikel 4	Algemene procedureregels	9
PARAGRAAF II	BESTEMMINGSBEPALINGEN	10
Artikel 5	Woondoeleinden (W)	10
Artikel 6	Verkeers- en verblijfsdoeleinden	14
Artikel 7	Groenvoorzieningen	15
PARAGRAAF III	OVERIGE BEPALINGEN	16
Artikel 8	Algemene vrijstelling	16
Artikel 9	Algemene wijzigingsbevoegdheid	17
Artikel 10	Nadere eisen	18
Artikel 11	Gebruiksbepalingen	19
Artikel 12	Overgangsbepalingen	21
Artikel 13	Strafbaarheid van overtredingen	22
Artikel 14	Slotbepaling	23

PARAGRAAF I

ALGEMENE EN TECHNISCHE BEPALINGEN

Artikel 1

Begripsbepalingen

In deze voorschriften wordt verstaan onder:

1. plan: het bestemmingsplan "Kern Kwadendamme, gedeelte Oude Vreeland II" te Borsele;
2. (plan)kaart: de kaart deel uitmakende van het plan, bestaande uit 1 kaartblad;
3. aaneengesloten woningen (Wa): blokken van meer dan twee aaneengebouwde woningen;
4. 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;
5. achtererf: gedeelte van het erf tussen de achtergevellijn en de aan de achterzijde van het gebouw gelegen erfgrans;
6. achtergevellijn: denkbeeldige lijn die strak loopt langs de achtergevel van een gebouw tot aan de perceelsgrenzen;
7. achtergevel van een hoofdgebouw: het meest achterwaarts gelegen deel van een hoofdgebouw;
8. ander bouwwerk: een bouwwerk geen gebouw zijnde;
9. bebouwing: één of meer gebouwen en/of andere bouwwerken;
10. bebouwingsgrens: een op de plankaart aangegeven lijn, die niet door gebouwen mag worden overschreden, tenzij in deze voorschriften anders is bepaald;
11. bebouwingspercentage: een op de plankaart of in de voorschriften aangegeven percentage, dat de grootte van het deel van een terrein aangeeft dat maximaal mag worden bebouwd;
12. bebouwingsvlak: een stuk grond, waarop ingevolge het plan de gebouwen moeten worden geplaatst, tenzij in deze voorschriften anders is bepaald;

13. bedrijfsmatig gebruik van een woning: het gebruik van (een gedeelte van) een woning en/of een daarbij behorende aanbouw of bijgebouw voor het verrichten van werkzaamheden van dienstverlenende en/of ambachtelijke aard met als doel daaruit hoofd- of neveninkomsten te betrekken, waarbij geen sprake is van een zich als specifiek opgeleid persoon naar buiten presenterende beroepsbeoefenaar;
14. 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;
15. bestaand:
 - bij bouwwerken: bestaand ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerp-bestemmingsplan;
 - bij gebruik: bestaand ten tijde van het van kracht worden van het betreffende gebruiksverbod;
16. bestemmingsgrens: een op de plankaart aangegeven lijn, die de grens aanduidt van een bestemming;
17. bestemmingsvlak: een op de plankaart aangegeven vlak met eenzelfde bestemming;
18. bijgebouw: een met het hoofdgebouw verbonden of daarvan vrijstaand gebouw dat dient te worden gebruikt ten behoeve van dan wel ten dienste staat van het hoofdgebouw en door zijn ligging, constructie of afmetingen ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;
19. bouwen: het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk;
20. bouwlaag: een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van onderbouw en zolder;
21. bouwperceel: een aaneengesloten stuk grond dat een eenheid vormt in gebruik, waarop krachtens het plan een zelfstandige, bij elkaar horende bebouwing is toege staan;
22. bouwperceelsgrens: een grens van een bouwperceel;
23. 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;

24. dakvoet: de snijlijn tussen bovenkant dakbeschot en buitenkant gevel, waaronder hellende dakvlakken met de daarbij behorende topgevels, dakkapellen en liftopbouwen niet worden begrepen;
25. erf: al dan niet omheind stuk grond dat in ruimtelijk opzicht direct behoort bij, in functioneel opzicht ten dienste staat van, en in feitelijk opzicht direct aansluit aan een gebouw en dat, blijkens de kadastrale gegevens behoort tot het perceel waarop dat gebouw is geplaatst;
26. 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;
27. gebouw: elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;
28. geschakelde woningen (Wg): woningen waarvan de hoofdgebouwen door middel van bijgebouwen en/of aan- en uitbouwen met elkaar verbonden zijn;
29. 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;
30. maatschappelijke voorzieningen: educatieve, sociaal-medische, sociaal-culturele, levensbeschouwelijke, sport- en recreatieve voorzieningen en voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening, alsook ondergeschikte detailhandel ten dienste van deze voorzieningen;
31. nutsvoorzieningen (voorzieningen ten behoeve van openbaar nut): voorzieningen ten behoeve van het openbaar nut, zoals transformatorhuisjes, schakelhuisjes, duikers, gemaalgebouwtjes, telefoongebouwen, etc.
32. perceelsgrens: de grens van een bouwperceel;
33. peil: voor gebouwen, waarvan de hoofdtoegang onmiddellijk grenst aan een weg: de hoogte van die weg ter plaatse van de hoofdtoegang. Bij ligging in het water: de gemiddelde hoogte van de aangrenzende oevers. In andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte maaiveld;
34. prostitutie: het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen vergoeding;
35. raamprostitutie: een seksinrichting met één of meer ramen van waarachter de prostitué/prostitutie 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;

36. samenhangend straat- en bebouwingsbeeld:
- een goede verhouding tussen bouwmassa en open ruimte;
 - een goede hoogte-/ breedteverhouding tussen de bebouwing onderling;
 - een samenhang in bouwvorm/ architectonisch beeld tussen bebouwing die ruimtelijk op elkaar georiënteerd is;
 - de cultuurhistorische samenhang van de omgeving;
37. seksautomatenhal: een inrichting of daarmee gelijk te stellen gelegenheid waarin door middel van automaten filmvoorstellingen en/of live-shows van erotische en/of pornografische aard kunnen worden gegeven;
38. seksbioscoop/-theater: een inrichting of daarmee gelijk te stellen gelegenheid waarin vertoningen van erotische en/of pornografische aard worden gegeven;
39. seksinrichting: de voor publiek toegankelijke, besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotisch-pornografische aard plaatsvinden. Onder een seksinrichting worden in elk geval verstaan: een prostitutiebedrijf, waaronder begrepen een erotisch-massagesalon, een seksbioscoop, seksautomatenhal, sekstheater of een parenclub, al dan niet in combinatie met elkaar;
40. 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;
41. twee aaneen (Wt): blokken van twee aaneengebouwde woningen, die door middel van één gemeenschappelijke wand met elkaar zijn verbonden;
42. verblijfsdoeleinden: gronden waarbij de nadruk ligt op het verblijf van personen in het openbaar gebied en die tevens een verkeersfunctie hebben voor fietsers en voetgangers;
43. voorgevellijn: denkbeeldige dan wel op de plankaart aangegeven lijn die strak loopt langs de voorgevel van een gebouw tot aan de perceelsgrenzen;
44. voorgevel van een hoofdgebouw: het meest naar de wegzijde gekeerde deel van een hoofdgebouw;
45. vrijstaande woning (Wv): een woning zonder gemeenschappelijke wand met een andere woning;
46. Wed: de Wet op de economische delicten, zoals die luidde ten tijde van de tervisielegging van het ontwerp-bestemmingsplan;

- 47. weg: weg als bedoeld in artikel 1, eerste lid, onder b, van de Wegenverkeerswet 1994. Dit luidt als volgt: wegen: alle voor het openbaar verkeer openstaande wegen of paden met inbegrip van de daarin liggende bruggen en duikers en de tot die wegen behorende paden en bermen of zijkanten;
- 48. woning: een gebouw, dat dient voor de huisvesting van één huishouden;
- 49. WRO: de Wet op de Ruimtelijke Ordening, zoals die luidde ten tijde van de tervisielegging van het ontwerp-bestemmingsplan;
- 50. zijerf: gedeelte van het erf tussen een zijgevellijn en de aan die zijde van het gebouw gelegen erfgrans;
- 51. zijgevel: een gevel van een gebouw, die niet een voorgevel of een achtergevel is;
- 52. zijgevellijn: denkbeeldige lijn die strak loopt langs de zijgevel van een bouwwerk tot aan de perceelsgrenzen.

Artikel 2

Wijze van meten

Bij het toepassen van deze voorschriften gelden de volgende aanwijzingen:

1. afstanden van bouwwerken onderling alsmede afstanden van bouwwerken tot de perceelsgrens worden daar gemeten, waar deze afstanden het kleinst zijn;
2. de hoogte van een gebouw wordt gemeten vanaf de bovenkant van het gebouw, met uitzondering van antennes, schoorstenen, liftopbouwen en andere ondergeschikte bouwdelen, tot het peil;
3. de hoogte van de dakvoet van een gebouw wordt gemeten vanaf de dakvoet tot het peil;
4. de hoogte van andere bouwwerken wordt gemeten vanaf de bovenkant van het bouwwerk tot het peil;
5. de oppervlakte van een gebouw of ander bouwwerk wordt gemeten in de verticale projectie op het maaiveld van de grootste buitenwerkse maten van de gevels boven het afgewerkte maaiveld en eventueel tot het hart van een gemeenschappelijke scheidingsmuur;
6. de breedte en diepte van een gebouw of ander bouwwerk wordt gemeten 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;
7. 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 voorschriften anders is bepaald;
8. het bebouwingspercentage wordt per bouwperceel berekend van het vlak waar het percentage is ingeschreven;
9. het bewoonbaar vloeroppervlak van een woning wordt gemeten 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 de 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.

Artikel 3

Beoordeling van gronden in verband met verstrekken bouwvergunning

Bij de beoordeling van een verzoek om een bouwvergunning blijft buiten beschouwing de grond, die tenminste in aanmerking is of moest worden genomen bij een eerder verleende bouwvergunning, waaraan uitvoering is of alsnog kan worden gegeven.

Artikel 4

Algemene procedureregels

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

- a. het ontwerpbesluit tot vrijstelling of wijziging ligt met bijbehorende stukken gedurende 4 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 ontwerpbesluit.

PARAGRAAF II

BESTEMMINGSBEPALINGEN

Artikel 5

Woondoeleinden (W)

1. Doeleindenomschrijving

De op de plankaart voor "Woondoeleinden" aangewezen gronden zijn bestemd voor de huisvesting van personen.

Ter plaatse van de op de plankaart opgenomen subbestemmingen zijn de gronden bestemd voor:

Wv: vrijstaande woningen;

Wt: twee aaneen gebouwde woningen;

Wa: aaneengesloten woningen (minimaal twee aaneen);

Wg: geschakelde woningen.

Deze gronden zijn mede bestemd voor tuinen, erven, paden en andere voorzieningen ten dienste van de bestemming.

2. Toelaatbare bebouwing

Op deze gronden mogen, met inachtneming van de op de kaart aangegeven nadere aanwijzingen, uitsluitend ten dienste van de in lid 1 bedoelde doeleinden worden gebouwd:

a. woningen;

b. bijgebouwen, aan- en uitbouwen;

c. andere bouwwerken.

3. Bouw- en inrichtingsbepalingen

3.1 Woningen

Met betrekking tot het bouwen van woningen gelden de volgende bepalingen:

a. de woningen worden met de voorgevel gebouwd in de op de kaart aangegeven voorgevellijn;

- b. de woningen mogen uitsluitend binnen de op de plankaart aangegeven bebouwingsvlakken worden gebouwd;
- c. ter plaatse van de gronden waarop meerdere subbestemmingen van toepassing zijn, mag per bebouwingsvlak slechts één van de op de plankaart aangegeven subbestemmingen worden gerealiseerd;
- d. de dakvoet- en de totale hoogte van de woning bedraagt maximaal de op de plankaart aangegeven maat;
- e. de dakhelling van dakvlakken bedraagt minimaal 40° en maximaal 55°;
- f. de woningen worden met de nokrichting gebouwd in de op de plankaart aangegeven richting, daar waar een verplichte nokrichting op de kaart is aangegeven;
- g. met betrekking tot de overige maatvoering van de woningen gelden de in het navolgende schema opgenomen bepalingen:

sub-bestemming	minimale kavelbreedte	minimale breedte woning	minimale afstand woning tot de zijdelingse perceelsgrens	maximale woningdiepte
Wv ¹	16 meter	7 meter	3 meter	12 meter
Wv ²	25 meter	10 meter	5 meter	10 meter
Wt	12 meter	7 meter	4 meter (aan één zijde)	12 meter
Wa	5,40 meter	5,40 meter	niet van toepassing	12 meter
Wg	8,60 meter	5,40 meter	niet van toepassing	12 meter

- h. op de gronden met de subbestemmingen v., t. en g. wordt per bouwperceel minimaal één parkeerplaats gerealiseerd. Parkeerplaatsen in garages worden hierbij buiten beschouwing gelaten.

3.2 Bijgebouwen, aan- en uitbouwen en andere bouwwerken

Met betrekking tot het bouwen van bijgebouwen, aan- en uitbouwen en andere bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

- a. de totale bebouwde oppervlakte van het achtererf en de zijerven bedraagt maximaal 50% met een maximum van 40 m²;
- b. de dakvoetheogte van bijgebouwen, aan- en uitbouwen bedraagt maximaal 3 meter en de totale hoogte maximaal 6 meter;
- c. de afstand van bijgebouwen, aan- en uitbouwen tot de voorgevellijn bedraagt minimaal 5 meter;

- d. met betrekking tot de afstand van bijgebouwen, aan- en uitbouwen tot aan de zijdelingse perceelsgrens gelden de in het navolgende schema opgenomen bepalingen:

subbestemming	indien de afstand tot de voor-gevellijn	dan dient de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens minimaal te bedragen:
Wv ¹	5 tot 10 meter bedraagt Ø10 meter bedraagt	2 meter niet nader bepaald
Wv ²	5 tot 8 meter bedraagt Ø8 meter bedraagt	5 meter niet nader bepaald
Wt	5 tot 10 meter bedraagt Ø10 meter bedraagt	2 meter niet nader bepaald
Wa	Ø5 meter bedraagt	niet nader bepaald
Wg	Ø5 meter bedraagt	niet nader bepaald

- e. de hoogte van andere bouwwerken bedraagt maximaal 2 meter;
- f. in afwijking van het onder sub e bepaalde bedraagt de hoogte van een tuin- of erf-afscheiding die gebouwd wordt vóór de voorgevellijn maximaal 1 meter.

4. Vrijstellingen

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

- a. lid 3.1, sub a voor het oprichten van een deel van de voorgevel achter de op de plankaart aangegeven voorgevellijn, mits:
- tenminste 50% van de totale voorgevelbreedte van de woning wel in de op de kaart aangegeven voorgevellijn wordt gebouwd;
 - dit passend is in het straat- en bebouwingsbeeld;
 - de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken niet onevenredig worden aangetast.
- b. lid 3.1, sub b en g voor 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 0,60 meter;
 - ingangspartijen tot maximaal 2 meter, mits de bebouwde oppervlakte maximaal 6 m² en de hoogte maximaal 3 meter zal bedragen;
- c. lid 3.1, sub g voor een vermindering van de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens met maximaal 1 meter, mits dit geen afbreuk doet aan een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;

- d. lid 3.2, sub e tot een hoogte van maximaal 10 meter, mits:
 - dit geen afbreuk doet aan een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
 - dit niet leidt tot een onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken;
- e. artikel 11, lid 1 (gebruiksbepalingen) voor de uitoefening van beroepsmatige en/of bedrijfsmatige activiteiten in de woning en/of bijgebouwen. Verwezen wordt naar artikel 11, lid 3.

Artikel 6

Verkeers- en verblijfsdoeleinden

1. Doeleindenomschrijving

De op de plankaart voor "Verkeers- en verblijfsdoeleinden" aangewezen gronden zijn bestemd voor straten, voet- en fietspaden, rabatten, parkeerterreinen, speelvoorzieningen, straatmeubilair, afvalverzamelvoorzieningen, geluidwerende voorzieningen, groenvoorzieningen, waterhuishoudkundige voorzieningen en voorzieningen ten behoeve van het openbare nut.

2. Toelaatbare bebouwing

Op deze gronden mogen, met inachtneming van de op de kaart aangegeven nadere aanwijzingen, uitsluitend ten dienste van de in lid 1 genoemde doeleinden worden gebouwd:

- a. niet voor bewoning bestemde gebouwen
- b. andere bouwwerken.

3. Bouwbepalingen

De gebouwen en andere bouwwerken worden gebouwd met inachtneming van de volgende bepalingen:

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

4. Vrijstellingen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid 3, sub c tot een hoogte van maximaal 10 meter, mits:

- dit geen afbreuk doet aan een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
- dit niet leidt tot een onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken;
- de verkeersveiligheid niet in het geding komt.

Artikel 7

Groenvoorzieningen

1. Doeleindenomschrijving

De op de plankaart voor "Groenvoorzieningen" 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.

2. Toelaatbare bebouwing

Op deze gronden mogen, met inachtneming van de op de kaart aangegeven nadere aanwijzingen, uitsluitend ten dienste van de in lid 1 genoemde doeleinden worden gebouwd:

- a. niet voor bewoning bestemde gebouwen
- b. andere bouwwerken.

3. Bouwbepalingen

De gebouwen en andere bouwwerken worden gebouwd met inachtneming van de volgende bepalingen:

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

4. Vrijstellingen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid 3, sub c tot een hoogte van maximaal 10 meter, mits:

- dit geen afbreuk doet aan een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
- dit niet leidt tot een onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken.

PARAGRAAF III

OVERIGE BEPALINGEN

Artikel 8

Algemene vrijstelling

1. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van de bepalingen in dit plan voor het afwijken van hoogte-, breedte- en dieptematen voor bebouwing, oppervlakte en bebouwingspercentages tot maximaal 10 % van de voorgeschreven maten.
2. De in lid 1 genoemde vrijstelling kan slechts worden verleend, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
 - de samenhang in het straat - en bebouwingsbeeld;
 - de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken.

Artikel 9

Algemene wijzigingsbevoegdheid

1. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, met inachtneming van het bepaalde in artikel 11 WRO, de kaart te wijzigen voor geringe afwijkingen, die in het belang zijn van een ruimtelijk of technisch beter verantwoorde plaatsing van bouwwerken of die noodzakelijk zijn in verband met de werkelijke toestand van het terrein. Hierbij zijn verschuivingen van de bestemmingsgrens met maximaal 5 meter toelaatbaar.
2. **Procedureregel**

Bij de toepassing van de wijzigingsbevoegdheid als bedoeld in lid 1 is het bepaalde in artikel 4 van toepassing.

Artikel 10

Nadere eisen

1. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, met inachtneming van de bepalingen vervat in paragraaf II, bij het verlenen van een bouwvergunning, nadere eisen te stellen ten aanzien van:
 - a. de plaatsing van gebouwen, bijgebouwen en aan- en uitbouwen ten opzichte van de perceelsgrens en ten opzichte van elkaar;
 - b. de dakhelling van hellende dakvlakken van gebouwen en de nokrichting;
 - c. de plaatsing en vormgeving van andere bouwwerken.
2. De in lid 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, andere bouwwerken en gronden in verband met calamiteiten.

Artikel 11

Gebruiksbepalingen

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

Tot het verboden gebruik wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruiken, te doen of laten gebruiken van gronden, gebouwen en andere bouwwerken ten behoeve van de exploitatie van een seksinrichting, een escortbedrijf en raam- en straatprostitutie;
- b. het gebruik van vrijstaande bijgebouwen ten behoeve van bewoning.

2. Algemene vrijstelling

Burgemeester en wethouders verlenen vrijstelling van het bepaalde in lid 1, indien strikte toepassing daarvan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik dat niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

3. Specifieke vrijstelling ten behoeve van beroepsmatige en/of bedrijfsmatige activiteiten

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van het bepaalde in lid 1:

voor de uitoefening van 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 beroeps- of bedrijfsmatige activiteiten in gebruik mag zijn;
- geen vrijstelling wordt verleend voor het uitoefenen van bedrijvigheid die vergunnings- of meldingsplichtig is op grond van de Wet milieubeheer of andere milieuwetgeving, tenzij het gebruik de woonfunctie op zichzelf en in relatie tot zijn omgeving niet zal aantasten;
- het gebruik de woonfunctie dient te ondersteunen, dat wil zeggen dat degene die de activiteiten in de woning of bijgebouw uitvoert tevens gebruiker 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;

- de uitoefening van detailhandel is niet toegestaan, uitgezonderd als ondergeschikte nevenactiviteit in verband met het desbetreffende beroep of bedrijf;
- 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.

4. Procedureregel

Bij het verlenen van vrijstelling als bedoeld in lid 2 en 3 is het bepaalde in artikel 4 van toepassing.

Artikel 12

Overgangsbepalingen

1. Ten aanzien van het gebruik gelden de volgende overgangsbepalingen:
 - a. het gebruik van gronden en bouwwerken dat bestond ten tijde van het van kracht worden van het verbod tot gebruik in strijd met de aan die gronden en bouwwerken gegeven bestemming, en dat in enigerlei opzicht afwijkt van het plan, mag worden voortgezet of gewijzigd, zolang en voor zover de strijdigheid van dat gebruik ten opzichte van het gebruik overeenkomstige bestemmingen in dit plan, naar de aard en omvang niet wordt vergroot,
 - b. het bepaalde in sub a. is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen.
2. Ten aanzien van het bouwen gelden de volgende overgangsbepalingen:
 - a. bouwwerken, die ten tijde van de tervisielegging van het ontwerp van dit bestemmingsplan bestaan, dan wel nadien worden gebouwd of kunnen worden gebouwd met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Woningwet, en die in enigerlei opzicht van het plan afwijken, mogen, mits de bestaande afwijkingen naar de aard en omvang niet worden vergroot:
 - gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd,
 - na het tenietgaan tengevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de bouwaanvraag geschiedt binnen 2 jaar na het tenietgaan,
 - b. het bepaalde in sub a. is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van de tervisielegging van het ontwerp van dit bestemmingsplan, doch zijn gebouwd in strijd met het toen geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.
3. Vrijstellingsbepaling

Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde in lid 2 sub a. ten behoeve van een éénmalige vergroting van de inhoud van de in lid 2 sub a. toegelaten bouwwerken met maximaal 10 %.

Artikel 13

Strafbaarheid van overtredingen

Overtreding van het bepaalde in:

- artikel 11, lid 1;

is een strafbaar feit in de zin van artikel 1a onder 2 van de Wed.

Artikel 14

Slotbepaling

Deze voorschriften kunnen worden aangehaald onder de naam:

Voorschriften bestemmingsplan "Kern Kwadendamme, gedeelte Oude Vreeland II".

7 december 2006