

VOORSCHRIFTEN

deel uitmakende van het bestemmingsplan "Lewedorp, gedeelte West-Kraaijertpolder" in de gemeente Borsele.

INHOUD

PARAGRAAF I	ALGEMENE EN TECHNISCHE BEPALINGEN	3
Artikel 1	Begripsbepalingen	3
Artikel 2	Wijze van meten	8
Artikel 3	Beoordeling van gronden in verband met verstrekken bouwvergunning	9
Artikel 4	Bestaande afstanden en andere maten	10
Artikel 5	Gecombineerde bestemmingen	11
PARAGRAAF II	BESTEMMINGSBEPALINGEN	12
Artikel 6	Uit te werken Gronden (UG)	12
Artikel 7	Woondoeleinden (W)	16
Artikel 8	Woondoeleinden + Kantoren (W + K)	20
Artikel 9	Bedrijfsdoeleinden (B)	21
Artikel 10	Verkeers- en verblijfsdoeleinden	24
Artikel 11	Groenvoorzieningen	26
Artikel 12	Water(loop)	27
Artikel 13	Waardevolle dijk	28
Artikel 14	Beeldbepalend groen	29
PARAGRAAF III	OVERIGE BEPALINGEN	30
Artikel 15	Vrijstellingen	30
Artikel 16	Nadere eisen	31
Artikel 17	Gebruiksbepalingen	32
Artikel 18	Overgangsbepalingen	34
Artikel 19	Faseringsregeling	35
Artikel 20	Wijzigingsbevoegdheid van Burgemeester en Wethouders	36
Artikel 21	Strafbaarheid van overtredingen	37
Artikel 22	Slotbepaling	38

Bijlage: Staat van Bedrijfsactiviteiten.

PARAGRAAF I

ALGEMENE EN TECHNISCHE BEPALINGEN

Artikel 1

Begripsbepalingen

In deze voorschriften wordt verstaan onder:

1. **plan**: het bestemmingsplan "Lewedorp, gedeelte West Kraaijertpolder" 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 aangegebouwde 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. **achtergevel van een hoofdgebouw**: het meest achterwaarts gelegen deel van een hoofdgebouw;
6. **afgewerkt maaiveld**: de gemiddelde hoogte van de gebouwen en andere bouwwerken omringende grond; bij hellende terreinen: het hoogste punt van de gebouwen en andere bouwwerken omringende grond;
7. **ander bouwwerk**: een bouwwerk geen gebouw zijnde;
8. **architectonische waarde**: de aan een gebouw toegekende waarde gekenmerkt door de opbouw en/of indeling van de buitengevel, de dakopbouw en het materiaal en/of kleurgebruik eventueel in samenhang met de omgeving;
9. **Awb**: de Algemene wet bestuursrecht;
10. **bebouwing**: één of meer gebouwen en/of andere bouwwerken;
11. **bebouwingsgrens**: een op de plankaart aangegeven lijn, die niet door gebouwen mag worden overschreden, tenzij in deze voorschriften anders is bepaald;

12. **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;
13. **bebouwingsvlak**: een stuk grond, waarop ingevolge het plan de gebouwen moeten worden geplaatst, tenzij in deze voorschriften anders is bepaald;
14. **bedrijfsgebouw**: een gebouw dat dient voor de uitoefening van een of meer bedrijfsactiviteiten;
15. **bedrijfsmatig gebruik van een woning**: het gebruik van (een gedeelte van) een woning en/of 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;
16. **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;
17. **bestaand**:
 - bij bouwwerken: bestaand ten tijde van de ter inzage legging van het ontwerp-bestemmingsplan;
 - bij gebruik: bestaand ten tijde van het van kracht worden van het betreffende gebruiksverbod;
18. **bestemmingsgrens**: een op de plankaart aangegeven lijn, die de grens aanduidt van een bestemming;
19. **bestemmingsvlak**: een op de plankaart aangegeven vlak met eenzelfde bestemming;
20. **bijgebouw**: een met het hoofdgebouw verbonden of daarvan vrijstaand gebouw dat ten dienste staat van het hoofdgebouw en door zijn ligging, constructie of afmetingen ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;
21. **bouwen**: het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk;
22. **bouwperceel**: een aaneengesloten stuk grond dat een eenheid vormt in gebruik, waarop krachtens het plan een zelfstandige, bij elkaar horende bebouwing is toegestaan;
23. **bouwperceelsgrens**: een grens van een bouwperceel;

24. **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;
25. **cultuurhistorische waarde**: de aan een bouwwerk of een gebied toegekende waarde gekenmerkt door het beeld dat is ontstaan door het gebruik dat de mens in de loop van de geschiedenis heeft gemaakt van dat bouwwerk of dat gebied;
26. **dakvoet**: de snijlijn tussen bovenkant dakbeschot en buitenkant gevel, waaronder hellende dakvlakken met de daarbij behorende topgevels, dakkapellen en liftopbouwen niet worden begrepen;
27. **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;
28. **dienst-/bedrijfswoning**: een woning in of bij een gebouw of op een terrein, die dient voor de huisvesting van (één huishouden) van een persoon wiens huisvesting daar, gelet op de bestemming van de grond ter plaatse van het gebouw of het terrein, noodzakelijk moet worden geacht;
29. **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;
30. **gebouw**: elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;
31. **geschakelde woningen (Wg)**: woningen waarvan de hoofdgebouwen door middel van bijgebouwen met elkaar zijn verbonden;
32. **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;
33. **kantoor(ruimte)**: een gebouw of een gedeelte daarvan, dat dient voor het beroepsmatig/bedrijfsmatig verlenen van diensten op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, lichaamsverzorgend, kunstzinnig, ontwerp-technisch of een hiermee naar aard gelijk te stellen gebied;
34. **landschappelijke waarde**: de aan een gebied toegekende waarde, wat betreft het waarneembare deel van het aardoppervlak, welke waarde wordt bepaald door de herkenbaarheid en identiteit van de onderlinge samenhang en beïnvloeding van niet-levende en levende natuur;

35. **natuurwetenschappelijke waarde:** de aan een gebied toegekende waarde gekenmerkt door geologische, geomorfologische, bodemkundige en biologische elementen, zowel afzonderlijk als in onderlinge samenhang;
36. **nutsvoorzieningen (voorzieningen ten behoeve van openbaar nut):** voorzieningen ten behoeve van het openbaar nut, zoals transformatorhuisjes, schakelhuisjes, duikers, gemaalgebouwtjes, telefooncellen, etc.
37. **perceelsgrens:** de grens van een bouwperceel;
38. **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;
39. **prostitutie:** het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen vergoeding;
40. **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;
41. **seksbioscoop/-theater:** 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;
42. **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;
43. **stedenbouwkundige:** een door burgemeester en wethouders aan te wijzen onafhankelijke deskundige of commissie van deskundigen inzake stedenbouw;
44. **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;
45. **twee aaneen (Wt):** blokken van twee aaneengebouwde woningen, die door middel van één gemeenschappelijke wand met elkaar zijn verbonden;

- 46. **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;
- 47. **voorgevellijn**: denkbeeldige dan wel op de plankaart aangegeven lijn die strak loopt langs de voorgevel van een bouwwerk;
- 48. **voorgevel van een hoofdgebouw**: het meest naar de wegzijde gekeerde deel van een hoofdgebouw;
- 49. **vrijstaande woning (Wv)**: een woning zonder gemeenschappelijke wand met een andere woning;
- 50. **weg**: weg als bedoeld in artikel 1, eerste lid, onder b, van de Wegenverkeerswet 1994;
- 51. **woning**: een gebouw, dat dient voor de huisvesting van één huishouden;
- 52. **WRO**: de Wet op de Ruimtelijke Ordening;
- 53. **zijgevel**: een gevel van een gebouw, die niet een voorgevel of een achtergevel is;

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 aansluitende afgewerkte maaiveld;
3. **de hoogte van de dakvoet** van een gebouw wordt gemeten vanaf de dakvoet tot het aansluitende afgewerkte maaiveld;
4. **de hoogte van andere bouwwerken** wordt gemeten vanaf de bovenkant van het bouwwerk tot het aansluitende afgewerkte maaiveld;
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. **de inhoud** van een gebouw wordt gemeten buitenwerks en boven het afgewerkte maaiveld en eventueel tot het hart van een gemeenschappelijke scheidingsmuur.

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

Bestaande afstanden en andere maten

1. Indien afstanden op de datum van de ter inzage legging van het ontwerp van het plan meer dan wel minder bedragen dan ingevolge paragraaf II is toegestaan, mogen de bestaande afstanden als maximaal respectievelijk minimaal toelaatbaar worden aangehouden.
2. In die gevallen dat hoogten, inhoud, aantallen en/of oppervlakten van bestaande bouwwerken op de dag van de ter inzage legging van het ontwerp van het plan meer of minder bedragen dan ingevolge paragraaf II is voorgeschreven, mogen de bestaande maten en hoeveelheden als maximaal respectievelijk minimaal worden aangehouden.

Artikel 5

Gecombineerde bestemmingen

Wanneer op grond van het plan gronden bestemd zijn voor meerdere doeleinden, zijn de desbetreffende voorschriften gezamenlijk van toepassing voor het toelaatbare gebruik en de toelaatbare bebouwing.

PARAGRAAF II

BESTEMMINGSBEPALINGEN

Artikel 6

Uit te werken Gronden (UG)

1. **Doeleindenomschrijving**

De op de plankaart voor **“Uit te werken gronden”** aangewezen gronden zijn bestemd voor woondoeleinden en verkeers- en verblijfsdoeleinden zoals straten, voet- en fietspaden, speelvoorzieningen, straatmeubilair, afvalverzamelvoorzieningen, geluidwerende voorzieningen, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen, beeldbepalend groen, waardevolle dijk, tuinen, paden, voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding, voorzieningen ten behoeve van openbaar nut en andere voorzieningen ten dienste van de bestemming.

2. **Beschrijving in hoofdlijnen**

De in deze bestemming aan de gronden toegekende doeleinden zullen met het plan worden nagestreefd op een wijze als hierna in hoofdlijnen is beschreven.

- De bebouwings-, groen en wegenstructuur zal zodanig worden vormgegeven dat deze logisch aansluit op de structuur in het overige plangebied.
- De wegstructuur wordt gesitueerd binnen de maatvoering van het bestaande profiel en zal binnen de dijken het karakter krijgen van een verblijfsgebied (30 km/uur zone).
- Ter plaatse van de kuisingen met de dijken zal de huidige hoogteligging van de Postweg gehandhaafd blijven.
- De geluidsbelasting op de gevels zal de wettelijke voorkeurswaarde niet overschrijden, omdat de Postweg en de Korenweg worden ingericht als 30 km/uur zone.
- De bebouwing ten zuiden van de Postweg ten behoeve van woondoeleinden sluit direct aan op de overige bebouwing in het plangebied en volgt de lijn van de Postweg.
- De verkavelingopzet van het voorontwerp-bestemmingsplan van 12 december 2001 (zie ook de toelichting) vormt het vertrekpunt voor de verdere uitwerking van de woonbuurt.

3. **Uitwerking door Burgemeester en Wethouders**

Burgemeester en wethouders werken de bestemming “uit te werken gronden” uit overeenkomstig het bepaalde in artikel 11 WRO. Daarbij nemen zij het bepaalde in lid 2, 4 en 5 en de volgende regels in acht:

Ten aanzien van de woningen ten zuiden van de Postweg:

- De zone wordt verkaveld ten behoeve van woningbouw waarbij er sprake is van een regelmatige verkaveling die eventueel verbijzonderd kan worden ter hoogte van de aansluiting met de Korenweg waarbij het mogelijk is aaneengesloten te bouwen;
- Het aantal te realiseren woningen bedraagt maximaal 12. Indien aan/nabij de Korenweg besloten wordt aaneengesloten te bouwen, dan bedraagt het maximaal aantal te bouwen woningen 14;
- De kavels worden ontsloten vanaf de Postweg en de Korenweg;
- De woningen aan de Postweg beschikken over voortuinen van minimaal 8 meter;
- De dakvoetheogte bedraagt maximaal 9 meter;
- De totale hoogte van de woningen bedraagt maximaal 10 meter;
- Bij toepassing van hellende dakvlakken, bedraagt de dakhelling minimaal 30° en maximaal 55°;
- De minimale breedte van de kavels aan de Postweg bedraagt 20 meter;
- Met betrekking tot bebouwing evenwijdig aan de Postweg wordt een afstand van minimaal 5 meter tot de zijdelingse perceelsgrens aangehouden;
- De bebouwing aan/nabij de Korenweg wordt zo uitgewerkt dat er zowel naar de woonstraten als naar de Korenweg/Postweg sprake is van een op het openbaar gebied afgestemd ontwerp door middel van oriëntatie, raamopeningen, geïntegreerde erfafscheidingen etc;
- Iedere kavel biedt ruimte voor het parkeren van twee auto's. Dit geldt niet ten aanzien van de kavels aan/nabij de Korenweg indien uit de herinrichting van de Postweg blijkt dat deze parkeerplaatsen in het openbaar gebied aanwezig zijn;
- De gezamenlijke oppervlakte van de vrijstaande bijgebouwen maximaal 40 m² zal bedragen en de bebouwde oppervlakte van het bouwperceel maximaal 50 % zal bedragen;
- De hoogte van de dakvoet van bijgebouwen, aan- en uitbouwen maximaal 3 meter en de totale hoogte maximaal 6 meter zal bedragen. Indien een dakhelling wordt toegepast bedraagt de helling maximaal 55°;
- Aangebouwde bijgebouwen, aan- en uitbouwen minimaal 3 meter achter (het verlengde van) de voorgevellijn mogen worden gebouwd;
- Vrijstaande bijgebouwen, minimaal 2 meter achter (het verlengde van) de achtergevel van de woning mogen worden gebouwd. De vrijstaande bijgebouwen mogen tot op de zijdelingse perceelsgrens worden gebouwd;
- De hoogte van een tuin- of erfafscheiding die gebouwd wordt vóór de voorgevellijn bedraagt maximaal 1 meter;
- De hoogte van andere bouwwerken bedraagt maximaal 2 meter.

Ten aanzien van woningen ten noorden van de Postweg:

- Op deze kavels worden uitsluitend grondgebonden woningen opgericht;
- Het aantal te realiseren woningen bedraagt maximaal 5;

- Iedere kavel biedt ruimte voor het parkeren van twee auto's, tenzij uit de herinrichting van de Postweg blijkt dat deze plaatsen in het openbaar gebied aanwezig zijn;
- De bebouwing zal bestaan uit maximaal twee bouwlagen met kap.

Ten aanzien van verkeers- en verblijfsdoeleinden:

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

4. Toelaatbare bebouwing

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

a. voor zover het woondoeleinden betreft:

1. woningen;
2. bijgebouwen, aan- en uitbouwen;
3. andere bouwwerken,

b. voor zover het verkeers- en verblijfsdoeleinden betreft:

4. niet voor bewoning bestemde gebouwen;
5. andere bouwwerken.

5. Voorlopig bouw- en herinrichtingsverbod

- a. Op de voor "Uit te werken gronden" bestemde gronden mag slechts worden gebouwd en heringericht overeenkomstig een goedgekeurd uitwerkingsplan als bedoeld in lid 3;
- b. Burgemeester en wethouders kunnen – zolang en voorzover het uitwerkingsplan nog niet is goedgekeurd – vrijstelling verlenen van het bepaalde in lid a voor bouwen en inrichten, mits:
 - het bouw- en herinrichtingsplan past in een overeenkomstig afdeling 3.4 Awb ter inzage gelegde ontwerp-uitwerking;
 - van Gedeputeerde Staten vooraf een verklaring van geen bezwaar ter zake is ontvangen, tenzij Gedeputeerde Staten hebben verklaard dat de uitwerking

geen goedkeuring behoeft en gedurende de termijn van terinzagelegging geen zienswijzen tegen de ontwerp-uitwerking zijn.

Artikel 7

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;
- Wg: geschakelde woningen;
- Wt: twee aaneen;
- Wl: landhuis;
- Wa: aaneengesloten 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. Bouwbepalingen

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, daar waar een dergelijke lijn op de plankaart is aangegeven. Indien voor een bouwperceel twee voorgevellijnen zijn bepaald, dient zowel de voor- als de zijgevel hierin te worden gebouwd;

- b. het bebouwingspercentage van het bebouwingsvlak van de woningen met de subbestemmingen Wv³ en WI bedraagt maximaal de op de plankaart aangegeven maat;
- c. de dakvoetheogte van de woning bedraagt maximaal de op de plankaart aangegeven maat;
- d. de totale hoogte van een woning bedraagt maximaal 10 meter;
- e. bij toepassing van hellende dakvlakken, bedraagt de dakhelling minimaal 30° en maximaal 55°;
- f. de achtergevel mag maximaal op de helft van de afstand tussen de voorgevel van de woning en de achtergrens van het bouwperceel zijn gelegen met een maximum afstand van 15 meter. Deze maatvoering is niet van toepassing op de subbestemmingen Wv³ en WI;
- g. met betrekking tot de overige maatvoering van de woningen gelden de in het navolgende schema opgenomen bepalingen:

Subbestemming	Minimale breedte bouwperceel	Minimale afstand tot zijdelingse perceelsgrens
Wv	Niet nader bepaald	3 meter
Wv ¹	18 meter	3 meter
Wv ²	14 meter	4 meter aan de westzijde en 3 meter aan de oostzijde
Wv ³	Niet nader bepaald	Niet nader bepaald
Wv ⁴	Niet nader bepaald	2 meter
Wt	12 meter	5 meter (aan één zijde)
Wt ¹	10 meter	3 meter (aan één zijde)
Wg	10 meter	4 meter (aan één zijde)
WI	Niet nader bepaald	Niet nader bepaald
Wa	Niet van toepassing	Niet van toepassing

- h. in afwijking van het bepaalde in lid 3.1, sub g gelden voor de woningen die direct grenzen aan de noord-zuidroute geen minimale afstanden tot de zijdelingse perceelsgrens die direct aan de noord-zuidroute grenst;
- i. per woning wordt gemiddeld 1,5 parkeerplaats gerealiseerd. Op de gronden met de subbestemmingen v en t moet per bouwperceel minimaal één parkeerplaats aanwezig zijn. Parkeerplaatsen in garages worden hierbij buiten beschouwing gelaten;

3.2 Bijgebouwen, aan- en uitbouwen en andere bouwwerken

Bij iedere woning mogen bijgebouwen, aan- en uitbouwen en andere bouwwerken worden gebouwd, met dien verstande dat:

- a. de gezamenlijke oppervlakte van de bijgebouwen en aan- en uitbouwen maximaal 40 m² zal bedragen en de bebouwde oppervlakte van het bouwperceel maximaal 50 % zal bedragen;
- b. de hoogte van de dakvoet van bijgebouwen, aan- en uitbouwen maximaal 3 meter en de totale hoogte maximaal 6 meter zal bedragen. Indien een dakhelling wordt toegepast bedraagt de helling maximaal 55°;
- c. ten aanzien van aangebouwde bijgebouwen, aan- en uitbouwen dienen de afstanden uit het navolgende schema in acht te worden genomen;

Subbestemming	Minimale afstand tot het verlengde van de voorgevel	Minimale afstand tot zijdelingse perceelsgrens
Wv	Niet nader bepaald	Niet nader bepaald
Wv ¹	In verlengde voorgevel	3 meter
Wv ²	6 meter	4 meter (aan de westzijde)
Wv ³	Niet nader bepaald	Niet van toepassing
Wv ⁴	6 meter	2 meter
Wt	6 meter	2 meter (aan de zijde die niet door het hoofdgebouw is bebouwd)
Wt ¹	6 meter	Niet nader bepaald
Wg	6 meter	Niet nader bepaald
Wl	Niet nader bepaald	Niet nader bepaald
Wa	Niet van toepassing	Niet van toepassing

- d. in afwijking van het bepaalde in lid 3.2, sub c gelden voor aangebouwde bijgebouwen, aan- en uitbouwen op de kavels die direct grenzen aan de noord-zuidroute geen minimale afstanden tot de zijdelingse perceelsgrens die direct aan de noord-zuidroute grenst;
- e. vrijstaande bijgebouwen, minimaal 2 meter achter (het verlengde van) de achtergevel van de woning mogen worden gebouwd. De vrijstaande bijgebouwen mogen tot op de zijdelingse perceelsgrens worden gebouwd;
- f. de hoogte van andere bouwwerken bedraagt maximaal 2 meter;
- g. in afwijking van het onder lid 3.2, sub f bepaalde bedraagt de hoogte van een tuin- of erfafscheiding 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 c mits deze maat met maximaal 1 meter zal worden overschreden;
- c. lid 3.2, sub f tot een hoogte van maximaal 10 meter;
- d. artikel 17, lid 1 (gebruiksbepalingen) voor de uitoefening van beroepsmatige en/of bedrijfsmatige activiteiten in de woning en/of bijgebouwen. Verwezen wordt naar artikel 17, lid 3.

5. Procedureregels

- 5.1 Bij het verlenen van vrijstelling als bedoeld in lid 4, sub a winnen Burgemeester en wethouders schriftelijk advies in bij een stedenbouwkundige.

Artikel 8

Woondoeleinden + Kantoren (W + K)

1. Doeleindenomschrijving

De op de plankaart voor "**Woondoeleinden + Kantoren**" aangewezen gronden zijn bestemd voor de huisvesting van personen en/of kantoordoeleinden.

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. hoofdgebouwen;
- b. bijgebouwen, aan- en uitbouwen;
- c. andere bouwwerken.

3. Bouwbepalingen

3.1 Hoofdgebouwen

Met betrekking tot het bouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. de hoofdgebouwen, bijgebouwen en aan- en uitbouwen mogen uitsluitend binnen het op de plankaart aangegeven bebouwingsvlak worden opgericht;
- b. op de plankaart is met een * aangegeven welke bestaande bebouwing gehandhaafd moet blijven;
- c. binnen het bebouwingsvlak mogen maximaal 2 woningen worden opgericht.

Artikel 9

Bedrijfsdoeleinden (B)

1. Doeleindenomschrijving

De op de kaart voor "**Bedrijfsdoeleinden**" aangewezen gronden zijn bestemd voor de uitoefening van bedrijfsactiviteiten voor zover die voorkomen in de bij deze voorschriften behorende Staat van Bedrijfsactiviteiten.

Het uitoefenen van detailhandel, anders dan als ondergeschikte nevenactiviteit bij ter plaatse uitgeoefende bedrijfsactiviteiten, is niet toegestaan.

Deze gronden zijn mede bestemd voor verhardingen, groenvoorzieningen en andere voorzieningen ten dienste van de bestemming, waaronder begrepen energievoorzieningen.

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. bedrijfsgebouwen;
- b. andere bouwwerken.

3. Bouwbepalingen

De gebouwen worden gebouwd met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. de gebouwen mogen uitsluitend binnen het op de plankaart aangegeven bebouwingsvlak worden opgericht;
- b. het bebouwingspercentage van de bebouwingsvlakken van het bedrijf bedragen maximaal de op de plankaart aangegeven maat;
- c. de hoofdgebouwen worden met de voorgevel gebouwd in de op de kaart aangegeven voorgevellijn, daar waar een dergelijke lijn op de plankaart is aangegeven. Indien voor een bouwperceel twee voorgevellijnen zijn bepaald, dient zowel de voor- als de zijgevel hierin te worden gebouwd;
- d. de dakvoetheogte bedraagt maximaal de op de plankaart aangegeven maat;
- e. de totale hoogte bedraagt maximaal 10 meter;

- f. de afstand tussen vrijstaande gebouwen bedraagt minimaal 5 meter;
- g. de hoogte van andere bouwwerken bedraagt maximaal 2 meter;
- h. in afwijking van het onder lid 3, sub h bepaalde bedraagt de hoogte van een tuin- of erfafscheiding 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 1 voor de uitoefening van een bedrijfsactiviteit die niet in de Staat van Bedrijfsactiviteiten is genoemd, mits deze activiteit naar haar aard en invloed op de omgeving kan worden gelijkgesteld met een krachtens lid 1 ter plaatse toegelatencategorie bedrijfsactiviteiten.
- b. lid 3, sub c voor het oprichten van een deel van de voorgevel achter de op de plankaart aangegeven voorgevellijn, mits:
 - tenminste 50% van de totale voorgevelbreedte van het hoofdgebouw 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.
- c. lid 3, sub d mits deze maat met maximaal 1 meter zal worden overschreden;
- d. lid 3, sub g tot een hoogte van maximaal 10 meter.

5. **Wijzigingsbevoegdheden**

Wijziging Staat van Bedrijfsactiviteiten

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de van deze voorschriften deel uitmakende Staat van Bedrijfsactiviteiten te wijzigen in die zin, dat de categorie-indeling van bedrijfsactiviteiten kan worden gewijzigd indien en voor zover een wijziging van de belasting van de desbetreffende typen van bedrijven op het milieu als gevolg van technologische ontwikkelingen daartoe aanleiding geeft.

6. **Procedureregels**

- 6.1 Bij het verlenen van vrijstelling als bedoeld in lid 4, sub a en de toepassing van de wijzigingsbevoegdheid als bedoeld in lid 5 is afdeling 3.4 Awb van toepassing, met dien verstande dat gedurende de termijn van tervisielegging een ieder schriftelijk zijn zienswijze kenbaar kan maken.

- 6.2 Bij het verlenen van vrijstelling als bedoeld in lid 4, sub a en de toepassing van de wijzigingsbevoegdheid als bedoeld in lid 5 dient een milieudeskundige te worden gehoord met betrekking tot de vraag of aan de in de desbetreffende artikelen genoemde criteria voor het verlenen van een vrijstelling dan wel het toepassen van de wijzigingsbevoegdheid is voldaan.
- 6.3 Bij het verlenen van vrijstelling als bedoeld in lid 4, sub a en de toepassing van de wijzigingsbevoegdheid als bedoeld in lid 5 winnen Burgemeester en wethouders schriftelijk advies in bij een stedenbouwkundige.

Artikel 10

Verkeers- en verblijfsdoeleinden

1. Doeleindenomschrijving

De op de plankkaart 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: 3 meter;
 - openbare nutsvoorzieningen: 3,5 meter;
 - lichtmasten en overige masten: 8 meter;
 - overige andere bouwwerken: 2 meter.

4. **Vrijstellingen**

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

Artikel 11

Groenvoorzieningen

1. **Doeleindenomschrijving**

De op de plankaart voor "**Groenvoorzieningen**" aangewezen gronden zijn bestemd voor plantsoen, bermstroken, bermsloten, waterpartijen, paden en speelvoorzieningen, 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:

andere bouwwerken.

3. **Bouwbepalingen**

Andere bouwwerken worden gebouwd met inachtneming van de volgende bepalingen:

de totale hoogte van andere bouwwerken bedraagt maximaal:

- speeltoestellen: 3 meter;
- overige andere bouwwerken: 2 meter.

Artikel 12

Water(loop)

1. **Doeleindenomschrijving**

De op de plankaart voor **“Water(loop)”** aangewezen gronden zijn bestemd voor waterpartijen en (primaire) waterlopen, zoals sloten, watergangen, bermen, groen, singels en andere tot de bestemming behorende watervoorzieningen.

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:

andere bouwwerken.

3. **Bouwbepalingen**

De andere bouwwerken worden gebouwd met inachtneming van de volgende bepaling:

de hoogte van andere bouwwerken bedraagt maximaal 2 meter.

4. **Vrijstellingen**

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

lid 3 tot een hoogte van maximaal 10 meter.

Artikel 13

Waardevolle dijk

1. Doeleindenomschrijving

De op de plankaart voor "**Waardevolle dijk**" aangewezen gronden zijn bestemd voor het behoud en de versterking van de cultuurhistorische, landschappelijke en/of natuurwetenschappelijke waarden, alsmede voor verkeersdoeleinden.

2. Toelaatbare bebouwing

Op deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming "waardevolle dijk" uitsluitend worden gebouwd:

andere bouwwerken.

3. Aanlegvergunningen

3.1 Het is verboden om zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van Burgemeester en Wethouders de volgende werken en/of werkzaamheden uit te voeren:

- a. Het aanbrengen, verleggen en verbreden van paden, wegen en parkeergelegenheden alsmede het aanbrengen van oppervlakteverhardingen.
- b. Het aanbrengen en verleggen van boven- en ondergronds transport-, energie-, of telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties en apparatuur.
- c. Het ontginnen, verlagen, afgraven, ophogen, of egaliseren van de bodem.
- d. Het wijzigen dan wel verwijderen (vellen, rooien) van houtwalprofielen en houtgewassen.
- e. Het beplanten van gronden met houtgewassen ter plaatse waar de gronden op het tijdstip van vaststelling van het plan niet reeds met houtgewassen waren beplant.

3.2 Het in lid 3.1 vervatte verbod geldt niet voor het uitvoeren van:

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

3.3 Werken en/of werkzaamheden als bedoeld in lid 3.1 zijn slechts toelaatbaar indien:

- a. deze verband houden met de doeleinden die aan de desbetreffende bestemming zijn toegekend;
- b. hierdoor, dan wel door de te verwachten gevolgen, de natuurwetenschappelijke, landschappelijke, cultuurhistorische waarden niet onevenredig worden of kunnen worden verkleind.

Artikel 14

Beeldbepalend groen

1. Doeleindenomschrijving

De op de plankaart voor **“Beeldbepalend groen”** aangewezen gronden zijn bestemd voor houtopstanden en/of houtgewassen ter versterking van de groenstructuur.

2. Toelaatbare bebouwing

Op deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming **“Beplantingsstrook”** uitsluitend worden gebouwd:

andere bouwwerken.

3. Aanlegvergunningen

3.1 Het is verboden om zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van Burgemeester en Wethouders de volgende werken en/of werkzaamheden uit te voeren:

- a. Het aanbrengen, verleggen en verbreden van paden, wegen en parkeergelegenheden alsmede het aanbrengen van oppervlakteverhardingen.
- b. Het aanbrengen en verleggen van boven- en ondergronds transport-, energie-, of telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties en apparatuur.
- c. Het ontginnen, verlagen, afgraven, ophogen, of egaliseren van de bodem.
- d. Het wijzigen dan wel verwijderen (vellen, rooien) van houtwalprofielen en houtgewassen.
- e. Het beplanten van gronden met houtgewassen ter plaatse waar de gronden op het tijdstip van vaststelling van het plan niet reeds met houtgewassen waren beplant.

3.2 Het in lid 3.1 vervatte verbod geldt niet voor het uitvoeren van :

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

3.3 Werken en/of werkzaamheden als bedoeld in lid 3.1 zijn slechts toelaatbaar indien:

- a. deze verband houden met de doeleinden die aan de desbetreffende bestemming zijn toegekend;
- b. hierdoor, dan wel door de te verwachten gevolgen, de landschappelijke, waarden niet onevenredig worden of kunnen worden verkleind.

PARAGRAAF III

OVERIGE BEPALINGEN

Artikel 15

Vrijstellingen

1. Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd vrijstelling te verlenen van de bepalingen in dit plan voor:
 - a. het bouwen van niet voor bewoning bestemde gebouwen en andere bouwwerken van geringe afmetingen ten dienste van het openbaar nut met een oppervlakte van maximaal 15 m² en een hoogte 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 hoogte maximaal 3 meter zal bedragen;
 - c. geringe afwijkingen, die in het belang zijn van een ruimtelijk of technisch beter verantwoorde plaatsing van bouwwerken of die noodzakelijk zijn in verband met de werkelijke toestand van het terrein. Hierbij zijn verschuivingen van de bestemmingsgrens met maximaal 3 meter toelaatbaar.
 - d. het oprichten van antennes en masten tot een hoogte van 15 meter;
 - e. het afwijken van breedte- en dieptematen voor bebouwing, oppervlakte en bebouwingspercentages tot maximaal 10% van de voorgeschreven maten;
 - f. het afwijken van hoogtematen voor bebouwing tot maximaal 0,30 meter van de voorgeschreven maten.
2. Bij het verlenen van vrijstelling als bedoeld in lid 1 is afdeling 3.4 Awb van toepassing, met dien verstande dat gedurende de termijn van tervisielegging een ieder schriftelijk zijn zienswijze omtrent de vrijstelling kenbaar kan maken.

Artikel 16

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 17

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 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.

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. **Procedureregels**

Bij het verlenen van vrijstelling als bedoeld in lid 2 en 3 is afdeling 3.4 Awb van toepassing, met dien verstande dat gedurende de termijn van tervisielegging een ieder schriftelijk zijn zienswijze omtrent de vrijstelling kenbaar kan maken.

Artikel 18

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 19

Faseringsregeling

1. De realisering van de woningen vindt plaats volgens de volgende fasering:

<u>Periode</u>	<u>Maximaal aantal woningen</u>
2004-2006	69 woningen
2007-2013	38 woningen

2. De in lid 1 per periode genoemde, maximale aantallen te bouwen woningen mogen slechts worden overschreden met het totaal aantal woningen dat in de daaraan voorafgaande periode(n) ten opzichte van de bepaalde maxima minder is gebouwd, mits het totaal aantal te bouwen woningen tot en met die periode niet wordt overschreden. In alle gevallen mogen de in lid 1 genoemde aantallen slechts worden overschreden nadat van gedeputeerde Staten een verklaring is ontvangen dat daartegen geen bezwaar bestaat.

Artikel 20

Wijzigingsbevoegdheid van Burgemeester en Wethouders

1. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, met inachtneming van het bepaalde in artikel 11 WRO, ter plaatse van de gronden met de bestemming "Bedrijfsdoeleinden" en "Woondoeleinden met de subbestemming Wv", uitsluitend in het gebied dat hiertoe op de plankaart is aangeduid, te wijzigen in de bestemmingen "Woondoeleinden" en "Kantoren", met dien verstande dat de volgende bepalingen in acht genomen dienen te worden:
 - er moet sprake zijn van één aaneengebouwd complex dat passend is in het straat- en bebouwingsbeeld;
 - de verticale beëindiging van de bouwmassa vindt plaats middels een kap;
 - de oriëntatie van de woningen en kantoren is op de Postweg gericht;
 - de hoofdfunctie van het complex is wonen;
 - er worden maximaal 22 woningen opgericht;
 - de kantoorfunctie uitsluitend plaatsvindt op de begane grond;
 - de rooilijn is een afgeleide van de voorgevels van de vrijstaande woningen aan weerszijden van de locatie en loopt parallel aan de Postweg;
 - de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken niet onevenredig worden aangetast;
 - de te realiseren woning(en) past/passen binnen het geldende gemeentelijk woningbouwprogramma;
 - er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de in de omgeving aanwezige architectonische en cultuurhistorische waarden;
 - bodemsanering heeft plaatsgevonden ten behoeve van woningbouw;
 - voldoende parkeervoorzieningen op het eigen terrein worden gerealiseerd.

2 Procedureregels

- 2.1 Bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheid als bedoeld in lid 1 is afdeling 3.4 Awb van toepassing, met dien verstande dat gedurende de termijn van tervisielegging een ieder schriftelijk zijn zienswijze kenbaar kan maken.
- 2.2 Bij de toepassing van de wijzigingsbevoegdheid als bedoeld in lid 1 winnen Burgemeester en Wethouders schriftelijk advies in bij een stedenbouwkundige.

Artikel 21

Strafbaarheid van overtredingen

Overtreding van het bepaalde in:

- artikel 6 lid 5 sub a
- artikel 13 lid 3
- artikel 14 lid 3
- artikel 17

is een strafbaar feit in de zin van artikel 59 WRO.

Artikel 22

Slotbepaling

Deze voorschriften kunnen worden aangehaald onder de naam:

Voorschriften bestemmingsplan "Lewedorp, gedeelte West-Kraaijertpolder".

27 januari 2004

STAAT VAN BEDRIJFSACTIVITEITEN, geen inrichtingen zijnde als bedoeld in artikel 2.4 van het Inrichtingen- en vergunningenbesluit milieubeheer, zoals dit luidde op het tijdstip van de tervisielegging van het ontwerp-bestemmingsplan "Lewedorp, gedeelte West-Kraaijerpolder".

SBI-CODE	OMSCHRIJVING	CAT.
01	LANDBOUW EN DIENSTVERLENING T.B.V. DE LANDBOUW	
0141.1	Hoveniersbedrijven	1
18	VERVAARDIGING VAN KLEDING; BEREIDEN EN VERVEN VAN BONT	
182	Vervaardiging van kleding en –toebehoren (excl. van leer)	2
22	UITGEVERIJEN, DRUKKERIJEN EN REPRODUKTIE VAN OPGENOMEN MEDIA	
2222.6	Kleine drukkerijen en kopieerinrichtingen	2
2223	Grafische afwerking	1
2223	Binderijen	2
2224	Grafische reproductie en zetten	2
2225	Overige grafische activiteiten	2
223	Reproductiebedrijven opgenomen media	1
36	VERVAARDIGING VAN MEUBELS EN OVERIGE GOEDEREN N.E.G.	
362	Fabricage van munten, sieraden e.d.	2
363	Muziekinstrumentenfabrieken	2
50	HANDEL/REPARATIE VAN AUTO'S, MOTORFIETSEN; BENZINESERVICESTATIONS	
5020.4	Autobekleiderijen	1
503, 504	Handel in auto- en motorfietsonderdelen en -accessoires	2
52	DETAILHANDEL EN REPARATIE T.B.V. PARTICULIEREN	
527	Reparatie t.b.v. particulieren (excl. auto's en motorfietsen)	1
55	LOGIES-, MAALTIJDEN- EN DRANKENVERSTREKKING	
5552	Cateringbedrijven	2
60	VERVOER OVER LAND	
6022	Taxibedrijven, taxistandplaatsen	2
63	DIENSTVERLENING T.B.V. HET VERVOER	

633	Reisorganisaties	1
64	POST EN TELECOMMUNICATIE	
641	Post- en koeriersdiensten	2
642	Telecommunicatiebedrijven	1
642	TV- en radiozendstations	2
70	VERHUUR VAN EN HANDEL IN ONROEREND GOED	
70	Verhuur van en handel in onroerend goed	1
72	COMPUTERSERVICE- EN INFORMATIETECHNOLOGIE	
72	Computerservice- en informatietechnologie-bureau's e.d.	1
73	SPEUR- EN ONTWIKKELINGSWERK	
731	Natuurwetenschappelijk speur- en ontwikkelingswerk	2
732	Maatschappij- en geesteswetenschappelijk onderzoek	1
74	OVERIGE ZAKELIJKE DIENSTVERLENING	
7481.3	Foto- en filmontwikkelcentrales	2
85	GEZONDHEIDS- EN WELZIJNSZORG	
8512, 8513	Artsenpraktijken, klinieken en dagverblijven	1
8514, 8515	Consultatiebureaus	1
92	CULTUUR, SPORT EN RECREATIE	
921, 922	Studio's (film, TV, radio, geluid)	2
9234	Muziek- en balletscholen	2
9251, 9252	Ateliers, e.d.	1
93	OVERIGE DIENSTVERLENENDE BEDRIJVEN	
9301.3	Wasserettes, wassalons	1
9302	Kappersbedrijven en schoonheidsinstituten	1
9305	Persoonlijke dienstverlening n.e.g.	1