

Regels

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

Artikel 2 Wijze van meten

Hoofdstuk 2 Bestemmingen

Artikel 3 Gemengd

Artikel 4 Groen

Artikel 5 Tuin

Artikel 6 Verkeer

Artikel 7 Water

Artikel 8 Wonen

Artikel 9 Woongebied - Uit te werken

Artikel 10 Leiding - Gas

Artikel 11 Waarde - Archeologie

Artikel 12 Waarde - Cultuurhistorie

Artikel 13 Waterstaat - Waterlopen

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 14 Anti-dubbeltelregel

Artikel 15 Algemene bouwregels

Artikel 16 Algemene aanduidingsregels

Artikel 17 Algemene afwijkingsregels

Artikel 18 Algemene wijzigingsregels

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 19 Overgangsrecht

Artikel 20 Slotregel

Bijlage 1 Staat van Bedrijfsactiviteiten (functiemenging)

Bijlage 2 Staat van Horeca activiteiten

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan

het bestemmingsplan Nieuwe Vesting van de gemeente Bergen op Zoom;

1.2 bestemmingsplan

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0748.BP189 met de bijbehorende regels (en eventuele bijlagen);

1.3 aanduiding

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

1.4 aanduidingsgrens

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

1.5 afvalinzamelsysteem

geheel of gedeeltelijk onder peil gelegen bouwwerken/voorzieningen ten behoeve van de inzameling van huishoudelijk afval, glas en dergelijke;

1.6 agrarisch bedrijf

een bedrijf dat gericht is op het voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen en/of het houden van dieren, nader te onderscheiden in:

- a. een grondgebonden agrarisch bedrijf: een agrarisch bedrijf waarbij de productie geheel of overwegend afhankelijk is van het voortbrengend vermogen van de bij het bedrijf behorende grond;
- b. een niet-grondgebonden agrarisch bedrijf: een agrarisch bedrijf waarbij het voortbrengen van de producten of het houden van dieren geheel of overwegend in gebouwen plaatsvindt van de productie van gewassen;

1.7 ambachtelijk - verzorgend bedrijf

- a. een bedrijf voor de uitoefening van producerende en/of verzorgende ambachten, met uitzondering van detailhandelsambachten, garagebedrijven en andere autoverzorgende bedrijven, waar - voor een belangrijk deel in handwerk - goederen worden vervaardigd, verwerkt, bewerkt, geïnstalleerd of hersteld, voornamelijk direct ten behoeve van de uiteindelijke gebruiker en/of gebruiker en welke wordt gekenmerkt door hetgeen is vermeld onder b;
- b. een bedrijf waarvan de uitoefening plaats heeft onder (één van) de volgende omstandigheden:
 1. het productieproces wordt grotendeels 'met de hand', of althans niet in hoofdzaak gemechaniseerd of met behulp van werktuigen die door energiebronnen buiten de menselijke arbeidskracht worden aangedreven, uitgevoerd;
 2. voor zover van laatst bedoelde werktuigen gebruik wordt gemaakt, zijn deze als ongeschikt te beschouwen aan de menselijke handvaardigheid;

1.8 ambachtelijke bedrijvigheid

het bedrijfsmatig vervaardigen, bewerken of herstellen van goederen, geheel of overwegend door middel van handwerk, als ook - in verband hiermee en als nevenactiviteit van ongeschikt belang - het verkopen van en/of leveren van goederen;

1.9 ander bouwwerk

een bouwwerk, geen gebouw zijnde;

1.10 ander werk

een werk, geen bouwwerk zijnde;

1.11 archeologische waarde

de aan een gebied toegekende waarde in verband met de in dat gebied voorkomende overblijfselen uit oude tijden;

1.12 bebouwing

één of meer gebouwen en/of andere bouwwerken;

1.13 bebouwingspercentage

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

1.14 bedrijf

een inrichting of instelling gericht op het bedrijfsmatig voortbrengen, vervaardigen, bewerken, opslaan, installeren en/of herstellen van goederen, dan wel het bedrijfsmatig verlenen van diensten, beroepsmatige activiteiten in of bij een woning daaronder niet begrepen;

1.15 bedrijfsmatige activiteiten in of bij een woning

het bedrijfsmatig verlenen van diensten - geen dienstverlenend bedrijf zijnde - en ambachtelijke bedrijvigheid, in tegenstelling tot beroepsmatige activiteiten als bedoeld onder het begrip 'beroepsmatige activiteiten in of bij een woning', geheel of overwegend door middel van handwerk en waarvan de omvang in de activiteiten in een woning en/of de daarbij behorende bijgebouwen met behoud van de woonfunctie kan worden uitgeoefend;

1.16 bedrijfs - of dienstwoning

een woning in of bij een gebouw of op dan wel bij een terrein, bestemd voor een huishouden waarvan is aangetoond dat huisvesting daar, gelet op de bedrijfsvoering, in overeenstemming met de bestemming, noodzakelijk is;

1.17 bedrijfsverandering of - beëindiging

verandering van de bedrijfsactiviteiten, een eigenaarwisseling daarop niet begrepen, dan wel het staken van bedrijfsactiviteiten gedurende ten minste 1 jaar;

1.18 bedrijfsvloeroppervlakte

de vloer van de ruimten die worden of kunnen worden gebruikt voor bedrijfsactiviteiten;

1.19 beeldbepalende boom

boom zoals opgenomen in de houtopstandverordening;

1.20 beeldbepalend pand

pand en/of object dat niet onder de Monumentenwet c.q. de gemeentelijke monumentenverordening valt, maar gekoppeld is aan de Nota Welstand en aan het bestemmingsplan;

1.21 begeleid wonen

vorm van wonen waarbij de bewoners, al dan niet met hun samenwonende partner, in een zelfstandige woning of met andere cliënten in een gebouw wonen en de cliënten ter plaatse een aantal uren per dag of per week zorg krijgen;

1.22 belwinkel

een ruimte voor het bedrijfsmatig aan het publiek gelegenheid bieden tot het voeren van telefoongesprekken, al dan niet geplaatst in belcabines, waaronder mede begrepen faxen en het toegang bieden tot internet. Ook ruimten die een andere benaming hebben dan belwinkel, maar waarin voornoemde activiteiten plaatsvinden, vallen onder het begrip 'belwinkel';

1.23 beperkt kwetsbaar object

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

1.24 beroepsmatige activiteiten in of bij een woning

een beroep of het beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerptechnisch of hiermee gelijk te stellen gebied, dat door zijn beperkte omvang in een woning en/of de daarbij behorende gebouwen, met behoud van de woonfunctie, kan worden uitgeoefend;

1.25 beroepsmatige of bedrijfsmatige werkruimten

werkruimten waarbinnen beroeps- of bedrijfsmatige diensten worden verricht;

1.26 bestaande bebouwing

bebouwing aanwezig op de eerste dag van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan als bedoeld in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening;

1.27 beschermd monument

onroerende goederen welke zijn ingeschreven in de ingevolge de Monumentenwet 1988 vastgestelde registers;

1.28 bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak;

1.29 bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.30 bevi-inrichting

een inrichting als bedoeld in Besluit externe veiligheid inrichting;

1.31 bevoegd gezag

bevoegd gezag zoals bedoeld in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo);

1.32 bouwen

het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk, alsmede het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen van een standplaats;

1.33 bouwgrens

de grens van een bouwvlak;

1.34 bouwlaag

een gedeelte van een gebouw, dat door op gelijke of nagenoeg gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, zulks met uitsluiting van onderbouw, zolder of vliering;

1.35 bouwperceel

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

1.36 bouwperceelgrens

de grens van een bouwperceel;

1.37 bouwvlak

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

1.38 bouwwerk

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

1.39 brutovloeroppervlakte (b.v.o.)

de totale horizontale vloeroppervlakte van bedrijfsruimten, met inbegrip van de daartoe behorende magazijnen en overige dienstruimten;

1.40 bijbehorend bouwwerk

uitbreiding van het hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd gebouw, of ander bouwwerk, met een dak;

1.41 bijzondere woonvormen

met het wonen vergelijkbare huisvesting, zoals al dan niet zelfstandige woonruimten, gezinsvervangende woningen, aanleunwoningen en woonverblijven die mede afhankelijk zijn van binnen het complex aangeboden voorzieningen, alsmede bejaardentehuizen, verzorgingstehuizen, logeerhuizen en een hospice;

1.42 coffeeshop

een alcoholvrije inrichting waar handel in en/of gebruik van softdrugs plaatsvindt;

1.43 consumentenvuurwerk

vuurwerk voor particulier gebruik;

1.44 cultuurhistorische waarde

- a. het cultuurpatroon van een gebied, dat kenmerkend is voor het gebruik dat de mens in de loop van de geschiedenis van de gronden gemaakt heeft, zoals dat onder meer tot uitdrukking komt in de kavelindeling, de waterhuishouding, het bodemreliëf, de beplanting en de bebouwing;
- b. de aan een bouwwerk eigen zijnde waarde in verband met de herkenbaarheid van de in het verleden ontstane elementen van het bouwwerk in relatie tot de geschiedkundige ontwikkeling van het gebied, waaronder mede begrepen architectonische waarden;

1.45 dagrecreatie

activiteiten ter ontspanning in de vorm van sport, spel, toerisme en educatie, waarbij overnachting niet is toegestaan;

1.46 dansschool

een inrichting waar één of meer voorzieningen aanwezig zijn voor het in besloten ruimte dansen en het geven van dansonderricht, zonder verhuur van zalen en/of regulier gebruik ten behoeve van het geven van feesten en niet bij het dansonderricht behorende muziek/dansevenement;

1.47 (detail)handel

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

1.48 detailhandel in dagelijkse goederen

detailhandel in voedings- en genotmiddelen (foodsector) alsmede detailhandel in dagelijkse (huishoudelijke) gebruiksartikelen;

1.49 detailhandel in niet-dagelijkse goederen (non-food sector)

detailhandel in duurzame goederen en/of gebruiksgoederen, zoals kleding en schoeisel, elektrische artikelen, huishoudelijke artikelen en overige goederen, voor zover geen detailhandel in dagelijkse goederen;

1.50 detailhandel in volumineuze goederen

een detailhandelsbedrijf in goederen dat vanwege de omvang van die goederen, dan wel de aard van die goederen, een grotere bedrijfsvloeroppervlakte per vestiging rechtvaardigt, te weten auto's en motoren, auto- onderdelen en -banden, volumineuze kampeer- en recreatieartikelen (zoals caravans, tenten, campers en boten), inbouwkeukens, sanitair, wand- en vloertegels, grove bouwmaterialen zoals bestratingmateriaal, zand en dergelijke, zonweringen, tuinhuisjes, buitenspeeltoestellen, zwembaden, tuinbeelden, haarden en kachels, grafzerken, (paarden)trailers, aanhangwagens, goederen met brand- en explosiegevaar, alsmede goederen die een eerstegraads verwantschap hebben c.q. in rechtstreeks verband staan met deze goederen, detailhandelsbedrijven als bedoeld onder detailhandel en detailhandel in dagelijkse goederen hier niet onder begrepen;

1.51 dienstruimtes

niet voor het publiek toegankelijke ruimtes, zoals een kantine, een opslagruimte bij een bedrijf of een ondergeschikt kantoor;

1.52 dienstverlening

met detailhandelsvestigingen vergelijkbare vestigingen voor de verrichting van diensten aan het publiek, zoals een apotheek, atelier, bank (met baliefunctie), kapsalon, makelaarskantoor, postkantoor, reisbureau, schoenmaker, schoonheidssalon, sleutelspecialisten, uitzendbureau en verzorgende beroepen, met uitzondering van prostitutie;

1.53 dove gevel

een bouwkundige constructie die een ruimte in een gebouw scheidt van de buitenlucht, waarin geen te openen delen aanwezig zijn en met een karakteristieke geluidswering - conform NEN 5077 - die ten minste gelijk is aan het verschil tussen de geluidsbelasting van die constructie en 33 dB(A) (ingeval van wegverkeerslawaaï) en 35 dB(A) (ingeval industrielawaaï), alsmede een bouwkundige constructie waarin alleen bij wijze van uitzondering te openen delen aanwezig zijn, mits die delen niet direct grenzen aan een geluidgevoelige ruimte, zoals omschreven in artikel 1 van de Wet geluidhinder;

1.54 eengezinswoning

een complex van ruimten dat blijkens zijn indeling en inrichting bestemd is voor de huisvesting van een huishouden;

1.55 erf

een al dan niet omheind stuk grond, in ruimtelijk opzicht direct behorende bij, in functioneel opzicht ten dienste van en in feitelijk opzicht direct aansluitend aan een woning of een andere gebouw, waarop ingevolge de regels van het plan geen hoofdbebouwing is toegestaan en wat in beginsel behoort tot de kavel(s) waarop de woning of het andere gebouw is geplaatst, zoals dat blijkt uit de kadastrale gegevens;

1.56 eerste bouwlaag

de eerste bouwlaag of een verdieping van een gebouw, met dien verstande, dat boven de 100% van het vloeroppervlak van de bouwlagen een plafondhoogte van ten minste 2,1 meter aanwezig c.q. mogelijk is, waar een onderhuis niet in is begrepen;

1.57 evenement

al dan niet periodiek terugkerende en/of incidentele gebeurtenissen op het gebied van sport, cultuur, kunst, folklore, handel, recreatie, liefdadigheid, religie, gezondheid, wetenschap, amusement en vergelijkbare gebeurtenissen;

1.58 gebouw

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

1.59 geluidsgevoelige gebouwen

gebouwen welke dienen ter bewoning of ten behoeve van een andere geluidgevoelige functie als bedoeld in de Wet geluidhinder en/of het Besluit geluidhinder;

1.60 geluidzoneringsplichtige inrichting

een inrichting, bij welke ingevolge de Wet geluidhinder rondom het terrein van vestiging in een bestemmingsplan een zone moet worden vastgesteld;

1.61 gestapelde woning

een woning in een gebouw dat twee of meer geheel of gedeeltelijk boven elkaar gelegen woningen bevat;

1.62 gevoelige objecten

woningen van derden, bedrijven uit de voedings- en genotmiddelen industrie, detailhandel in voedings- en genotmiddelen en hotels, restaurants, en kantoorgebouwen met meer dan 50 werknemers;

1.63 (groot)handel

het bedrijfsmatig te koop aanbieden, verkopen en/of leveren van goederen aan wederverkopers, dan wel aan personen of instellingen ter aanwending in een andere bedrijfsactiviteit;

1.64 groothandel in smart- en growproducten

het bedrijfsmatig te koop of te huur aanbieden, waaronder mede begrepen de uitstalling ter verkoop, ter huur, het verkopen, het verhuren en/of leveren van goederen die in het maatschappelijk verkeer worden aangeduid als smart- en growproducten aan tussenhandelaren of verwerkende bedrijven die deze goederen kopen respectievelijk huren voor gebruik, verbruik of aanwending in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit, met dien verstande dat het niet is toegestaan om in groothandel detailhandel te bedrijven;

1.65 grootschalige detailhandel

een vestiging van detailhandel die vanwege de omvang van de gevoerde artikelen, of vanwege de gevoerde formule, een groot oppervlak nodig heeft, met een minimum verkoopvloeroppervlakte van 500 m², uitgezonderd detailhandel in dagelijkse goederen;

1.66 growshop

een ruimte voor het bedrijfsmatig te koop aanbieden (waaronder de uitstalling ten verkoop), verkopen en/of leveren van kweekbenodigdheden (zoals potgrond, meststoffen, bestrijdingsmiddelen, lampen, ventilatiesystemen, waterpompen) voor psychotrope stoffen, aan personen die die goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit. Ook ruimten die een andere benaming hebben dan growshop, maar waarin voornoemde activiteiten plaatsvinden, vallen onder het begrip 'growshop';

1.67 handel in softdrugs

het verkopen van softdrugs vanuit een horeca-inrichting of een andere voor het publiek toegankelijke lokaliteit en de daarbij behorende erven, dan wel het aldaar aanwezig zijn van middelen als bedoeld in artikel 3 (lijst II) van de Opiumwet, dan wel toestaan dat bedoelde middelen in de horeca-inrichting gebruikt, bereid, bewerkt, verkocht, geleverd, verstrekt en vervaardigd worden;

1.68 hoofdgebouw

een gebouw, dat op een bouwperceel door zijn aard, functie, constructie en/of afmetingen, dan wel gelet op de bestemming, als het belangrijkste bouwwerk valt aan te merken;

1.69 horeca

een bedrijf dat in zijn algemeenheid gericht is op het verstrekken van nachtverblijf, op het ter plaatse nuttigen van voedsel en/of dranken en/of het exploiteren van zaalaccommodatie, broodjeszaak, afhaalzaak, een en ander met inachtneming van de bij deze regels behorende Staat van Horeca-activiteiten;

1.70 hospice

verblijfhuis voor terminale patiënten;

1.71 hoveniersbedrijf

een bedrijf, gericht op de aanleg, inrichting, verfraaiing en/of het onderhoud van tuinen en groenvoorzieningen, met de daarbij noodzakelijke hulpmaterialen, met uitzondering van detailhandel;

1.72 huishouden

de bewoning door een persoon of meerdere personen in de vorm van een vast samenlevingsverband, niet zijnde kamerverhuur of een bijzondere woonvorm, van een woning;

1.73 kampeermiddelen

een tent, een tentwagen, een kampeerauto of caravan, dan wel enig ander onderkomen en enig ander voertuig of gewezen voertuig of een gedeelte daarvan, voorzover geen bouwwerk zijnde, waarvoor ingevolge artikel 2.1 van de Wet algemene bepaling omgevingsrecht (Wabo) een omgevingsvergunning is vereist, een en ander voorzover deze onderkomens of voertuigen geheel of ten dele blijvend of tijdelijk bestemd of opgericht dan wel worden of kunnen worden gebruikt voor recreatief nachtverblijf;

1.74 kamerverhuur

bedrijfsmatig (nacht)verblijf aanbieden, waarbij het kenmerk is dat de kamerhuurders ter plaatse het hoofdverblijf hebben;

1.75 kantoor

een ruimte welke door haar indeling en inrichting kennelijk is bestemd om uitsluitend te worden gebruikt voor administratieve, juridische, medische, therapeutische,

ontwerptechnische en daarmee gelijk te stellen werkzaamheden, of hiermee gelijk te stellen gebieden;

1.76 kap

een geheel of gedeeltelijk niet horizontale dakconstructie gevormd door ten minste twee schuin hellende of gebogen dakschilden met een dakhelling van ten minste 15° en ten hoogste 75°, waarbij de schuin hellende of gebogen dakschilden ten minste 50% van het dak dienen te bedekken;

1.77 kleinschalig kamperen

kamperen op een terrein waarbij ten hoogste 25 kampeermiddelen mogen worden geplaatst;

1.78 landschappelijke waarde

de aan een gebied toegekende waarde gekenmerkt door het waarneembare deel van het aardoppervlak, die wordt bepaald door de onderlinge samenhang en beïnvloeding van de levende en niet-levende natuur;

1.79 logies

het bedrijfsmatig verblijf en/of nachtverblijf (altijd voor meerdere nachten) aanbieden, waarbij de betreffende persoon het hoofdverblijf elders heeft;

1.80 maatschappelijke voorzieningen

bibliotheken, cultuur, gezondheidszorg, jeugd-/kinderopvang, onderwijs, openbare dienstverlening, openbare orde en veiligheid, religie, verenigingsleven, volksgezondheid, sport, zorg en welzijn en daarmee gelijk te stellen sectoren;

1.81 milieudeskundige

een door burgemeester en wethouders aan te wijzen onafhankelijke deskundige of commissie van deskundigen inzake milieu;

1.82 monumentale boom

een boom die in verband met ouderdom, gaafheid en/of omvang beeldbepalende waarde heeft voor de omgeving en als zodanig is opgenomen in de gemeentelijke houtopstandverordening;

1.83 natuurlijke waarde

de aan een gebied toegekende waarde gekenmerkt door geologische, geomorfologische, bodemkundige en biologische elementen, zowel afzonderlijk als in onderlinge samenhang;

1.84 onderbouw

een gedeelte van een gebouw, dat wordt afgedekt door een vloer waarvan de bovenkant minder dan 1,5 meter boven peil is gelegen;

1.85 ondergeschikte detailhandel

detailhandel die als activiteit in ruimtelijk, functioneel en inkomenswervend opzicht duidelijk ondergeschikt is aan de volgens het bestemmingsplan toegestane hoofdfunctie. De detailhandelsactiviteit is van zulke beperkte bedrijfsmatige en/of ruimtelijke omvang dat de functie waaraan zij wordt toegevoegd qua aard, omvang en verschijningsvorm overwegend of nagenoeg geheel als hoofdfunctie duidelijk herkenbaar blijft;

1.86 ondersteunende horeca

gelegenheid waarbij het doel van de onderneming niet primair gericht is op horeca-activiteiten, maar ter ondersteuning en ondergeschikt aan de volgens het bestemmingsplan toegestane hoofdfunctie;

1.87 opslag

opslaan van goederen al dan niet in een gebouw met daarbij behorende kantoorruimte van ondergeschikte afmeting;

1.88 peil

- a. voor een gebouw, waarvan de hoofdtoegang onmiddellijk aan een weg grenst: de hoogte van die weg ter plaatse van de hoofdtoegang;
- b. in alle andere gevallen de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte maaiveld;

1.89 seksinrichting

een voor het publiek toegankelijke, besloten ruimte waarin bedrijfsmatig of daarmee naar de aard en omvang vergelijkbare activiteiten, in de vorm van seksuele handelingen worden verricht of vertoningen van erotisch-pornografische aard plaatsvinden. Onder een seksinrichting wordt in ieder geval begrepen:

- a. een prostitutiebedrijf, waaronder begrepen een erotische massagesalon;
- b. een seksbioscoop of sekstheater;
- c. een seksautomatenhal;
- d. een seksclub of parenclub;

al dan niet in combinatie met elkaar of in combinatie met een sekswinkel;

1.90 sekswinkel

een voor publiek toegankelijke, besloten ruimte waarbinnen detailhandel in goederen van erotisch-pornografische aard plaatsvindt;

1.91 smartshop

een ruimte bestemd voor het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van psychotrope stoffen aan personen die deze stoffen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit. Deze stoffen kunnen wijzigingen voortbrengen in de lichamelijke en geestelijke functies. Ook ruimten die een andere benaming hebben dan smartshop, maar waarin voornoemde activiteiten plaatsvinden, vallen onder het begrip 'smartshop';

1.92 speelvoorzieningen

al dan niet zijnde bouwwerken ten behoeve van het spelen door kinderen, zoals huisjes, klimrekken, schommels, speelhutten en ballenvangers;

1.93 standplaats ten behoeve van ambulante handel

een in de open lucht en op of direct aan de openbare weg grenzende ruimte of plaats, door het college aangewezen, waar in de uitoefening van handel goederen te koop worden aangeboden dan wel diensten worden aangeboden met een maximum oppervlakte van 24 m²;

1.94 standplaats

een kavel, bestemd voor het plaatsen van een woonwagen, waarop voorzieningen aanwezig zijn die op het leidingnet van de openbare nutsbedrijven, andere instellingen of gemeenten kunnen worden aangesloten;

1.95 straatmeubilair

al dan niet zijnde bouwwerken ten behoeve van (openbare) nutsvoorzieningen, zoals:

- a. verkeersgeleiders, verkeersborden, lichtmasten, zitbanken, bloembakken;
- b. telefooncellen,abri's, kunstwerken, speeltoestellen en draagconstructies voor reclame;

- c. kleinschalige bouwwerken ten behoeve van (openbare) nutsvoorzieningen met een inhoud van ten hoogste 50 m³ en een hoogte van ten hoogste 2,7 meter, waaronder begrepen voorzieningen ten behoeve van telecommunicatie, energievoorziening en brandkranen;
- d. afvalinzamelsystemen;

1.96 uitwendige architectonische vormgeving

de uitwendige hoofdvorm van een gebouw, bepaald door grondoppervlak, goothoogte, dakhelling, nokrichting en hoogte en, in mindere mate, de gevelindeling;

1.97 vliegende winkels

ondernemingen die gedurende één of meer dagdelen roerende goederen aanbieden aan particulieren, vanuit een gehuurde zaal in een horecagelegenheid, sportkantine/ -ruimte, wijkcentra en dergelijke of vanuit een huis en/of zelf niet over een vaste vestigingsplaats elders beschikken;

1.98 vliesgevel

een bouwkundige constructie aangebracht aan de buitenzijde van een gevel van een gebouw met een geluidswerende functie ten behoeve van de betrokken gevel van het gebouw, waarbij de afstand tussen de vliesgevel en de gevel van het gebouw ten minste 0,5 meter bedraagt;

1.99 vuurwerkbesluit

Vuurwerkbesluit zoals gepubliceerd in Stb.2002, 33;

1.100 welstandsmonumentencommissie

de door de gemeenteraad ingestelde commissie voor advies (ex artikel 92, lid 1, Gemeentewet), met als taak de werkzaamheden die beschreven zijn in de verordening inzake welstand, regelende de taak, samenstelling en werkwijze van bedoelde commissie;

1.101 winterterras

een lichte transparante aanbouw aan de straatzijde op de begane grond van horecabedrijven;

1.102 woning

een gebouw of een zelfstandig gedeelte van een gebouw, dat dient voor de huisvesting van een huishouden, niet zijnde kamerverhuur of een bijzondere woonvorm;

1.103 woonwagen

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

1.104 zendmast

ander bouwwerk, waarop antenne-installaties worden geplaatst.

Artikel 2 Wijze van meten

2.1 Algemeen

Bij de toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

- a. de lengte, breedte en diepte van een gebouw:
tussen (de lijnen, getrokken door) de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van gemeenschappelijke scheidsmuren);

- b. de oppervlakte van een gebouw:
tussen (de buitenste verticale projecties van) de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de gemeenschappelijke scheidingsmuren);
- c. de bouwhoogte van een bouwwerk:
vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijke stellen bouwonderdelen;
- d. de goothoogte van een bouwwerk:
vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot- c.q. de druiplijn, het boeibord of een daarmee gelijk te stellen constructieonderdeel;
- e. 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 de daken en dakkapellen;
- f. de afstand tot zijdelingse perceelsgrens:
tussen de zijdelingse grenzen van een bouwperceel en enig punt van het op dat perceel voorkomend (hoofd-)gebouw, waar die afstand het kortst is;
- g. 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;
- h. de bedrijfsvloeroppervlakte:
binnenwerks, op de vloer van de ruimten die worden of kunnen worden gebruikt voor bedrijfsactiviteiten;
- i. de dakhelling:
langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;
- j. de hoogte van een windturbine:
vanaf het peil tot aan de (wieken)as van de windturbine;
- k. de afstand tussen hoofdgebouwen:
tussen de hoofdgebouwen, waar die afstand het kortst is.

2.2 Specifieke regels

De regels als bedoeld in lid 2.1 worden als volgt toegepast:

- a. bij toepassing van een dakkapel of dakopbouw met een (al dan niet gezamenlijke) breedte van meer dan 70% van de breedte van het dakvlak waarin de dakkapel of dakopbouw is gelegen, wordt de snijlijn van het dakvlak of dakopbouw met het gevelvlak van de betreffende dakkapel of dakopbouw als goothoogte aangemerkt;
- b. de goot- en bouwhoogte van gebouwen mogen worden overschreden door antennes, schoorstenen, hekwerken, zonnecollectoren, schotelantennes en daarmee gelijk te stellen constructies en ondergeschikte dakopbouwen, zoals ruimten ten behoeve van centrale verwarmings-, luchtbehandelings- en liftinstallaties, tot een oppervlakte van ten hoogste 25% van het grondoppervlak van de bouwlaag, waarop de dakopbouwen zich bevinden.

Hoofdstuk 2 Bestemmingen

Artikel 3 Gemengd

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Gemengd' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. maatschappelijke voorzieningen;
- b. kantoren en/of praktijkruimten ter plaatse van één bouwlaag;
- c. horecabedrijven op de begane grond zoals bedoeld in categorie 1a en 1b van de Staat van Horeca-activiteiten;
- d. een hotelbedrijf zoals bedoeld in categorie 1b van de Staat van Horeca-activiteiten op de begane grond en/of op de verdieping(en);
- e. kleinschalig ondergeschikte detailhandelsbedrijven en dienstverlenende bedrijven ter ondersteuning van de onder a tot en met d genoemde bedrijven;
- f. een bedrijfswoning;
- g. overige bijbehorende voorzieningen zoals ontsluitingswegen, boven- en ondergrondse parkeervoorzieningen, groen en waterhuishoudkundige voorzieningen.

3.2 Bouwregels

Op de in lid 3.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de in dat lid bedoelde bestemmingen worden gebouwd, met dien verstande dat:

- a. de gebouwen uitsluitend mogen worden opgericht binnen het aangegeven bouwvlak;
- b. het bebouwingspercentage per bouwvlak niet meer mag bedragen dan is aangegeven;
- c. indien geen bebouwingspercentage is opgenomen mag het bouwvlak volledig worden bebouwd;
- d. de goothoogte en/of bouwhoogte van de hoofdgebouwen niet meer mag bedragen dan is aangegeven met de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte (m)';
- e. een bedrijfswoning mag worden opgericht met een inhoud van maximaal 500m³;
- f. ter plaatse van de aanduiding "-bg", zijn bijgebouwen uitgesloten
- g. ter plaatse van de specifieke bouwaanduiding "sba-rm", is een rijksmonument, de gronden zijn mede bestemd voor behoud, versterking en/of herstel van de aan deze gronden en de daarop voorkomende bebouwing eigen zijnde cultuurhistorische en architectonische waarde;
- h. voor het bouwen van andere bouwwerken geldt dat:
 1. de bouwhoogte van erfafscheidingen en overige andere bouwwerken voor de voorgevel van het hoofdgebouw niet meer mag bedragen dan 1 meter;
 2. de bouwhoogte van erfafscheidingen elders niet meer mag bedragen dan 2 meter;
 3. de bouwhoogte van overige andere bouwwerken elders niet meer mag bedragen dan 3 meter.

3.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om bij omgevingsvergunning af te wijken van artikel 3.1 lid a ten behoeve van het bouwen van ondergeschikte ruimtes en/of een parkeervoorziening ten behoeve van het naastgelegen te ontwikkelen gebied.

3.4 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming 'Gemengd' te wijzigen in de bestemming 'Horeca', waarbij horeca tot en met categorie 1c zoals bedoeld in de Staat van Horeca-activiteiten is toegestaan. Binnen de bestemming "Gemengd" kan de bestemming van de gronden worden uitgebreid met:

1. Horeca zoals bedoeld in categorie 1 c van de Staat van Horeca-activiteiten;
2. Kantoren en/of praktijkruimten op de begane grond en verdieping, waarbij op de begane grond uitsluitend een balie functie is toegestaan.

Dit alles met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. er geen extra (dienst)woning mag worden opgericht;
- b. bedoeld gebruik mag geen onevenredig hinder voor het woon- en leefmilieu opleveren en geen onevenredige afbreuk doen aan het woonkarakter van de wijk of buurt;
- c. er dient te worden aangetoond dat kan worden voorzien in de parkeerbehoefte nabij het perceel.

Artikel 4 Groen

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. (openbaar) groen, plantsoen en andere groenvoorzieningen;
- b. speelvoorzieningen;
- c. waterpartijen;
- d. waterhuishoudkundige voorzieningen;
- e. kunstobjecten;
- f. voet- en fietspaden;
- g. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer-langzaamverkeersroute' tevens een langzaamverkeersroute, met dien verstande dat deze tot op een afstand van ten hoogste 10 meter gemeten ter weerszijden van de op de kaart aangegeven aanduiding 'specifieke vorm van verkeer-langzaamverkeersroute' mag worden aangelegd;
- h. ontsluitingspaden ten behoeve van de aangrenzende bestemmingen met de daarbij behorende andere bouwwerken.

4.2 Bouwregels

Op de in lid 4.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend andere bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd, waaronder begrepen straatmeubilair, met dien verstande dat:

- a. de bouwhoogte van speelvoorzieningen ten hoogste 6 meter mag bedragen;
- b. de bouwhoogte van kunstobjecten ten hoogste 15 meter mag bedragen;
- c. de bouwhoogte van andere bouwwerken ten hoogste 3 meter mag bedragen;
- d. de bouwhoogte van andere bouwwerken ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer-langzaamverkeersroute' ten hoogste 10 meter mag bedragen.

Artikel 5 Tuin

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. tuinen bij de op de aangrenzende gronden gelegen bestemmingen, met de daarbij behorende andere bouwwerken;
- b. parkeervoorzieningen;
- c. waterhuishoudkundige voorzieningen;
- d. bijbehorende bouwwerken.

5.2 Bouwregels

Op de in lid 5.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de in dat lid bedoelde bestemmingen worden gebouwd, met dien verstande dat:

- a. een bijbehorend bouwwerk aan de voor- of zijgevel van het hoofdgebouw mag worden gebouwd, met dien verstande dat:

1. de diepte van het bijbehorend bouwwerk gemeten uit de voor- of zijgevel van het hoofdgebouw niet meer mag bedragen dan 1,5 meter;
 2. de afstand van het bijbehorend bouwwerk tot de openbare weg niet minder mag bedragen dan 2 meter;
 3. de bouwhoogte van het bijbehorend bouwwerk niet meer mag bedragen dan 0,3 meter boven de vloer van de eerste verdieping van het hoofdgebouw;
 4. de breedte van het bijbehorend bouwwerk maximaal 50% van de breedte van de voor- of zijgevel van het hoofdgebouw mag bedragen.
- b. de bouwhoogte van erfafscheidingen grenzend aan het openbaar gebied niet meer mag bedragen dan 1 meter;
 - c. de bouwhoogte van erfafscheidingen elders niet meer mag bedragen dan 2 meter;
 - d. de bouwhoogte van overige andere bouwwerken niet meer mag bedragen dan 3 meter.

Artikel 6 Verkeer

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. een gebiedsontsluitingsweg bestaande uit ten hoogste twee rijbanen;
- b. wegen deel uitmakend van een verblijfsgebied bestaande uit ten hoogste twee rijstroken;
- c. groenvoorzieningen;
- d. speelvoorzieningen;
- e. kunstobjecten;
- f. waterpartijen;
- g. waterhuishoudkundige voorzieningen;
- h. boven en ondergrondse parkeervoorzieningen;
- i. voet- en fietspaden;
- j. standplaats voor ambulante handel;
- k. andere verkeersvoorzieningen met de daarbij behorende bouwwerken, waaronder begrepen geluidafschermende voorzieningen, nutsvoorzieningen, reclame-uitingen, vlaggenmasten en verlichting.

6.2 Bouwregels

Op de in lid 6.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend andere bouwwerken ten dienste van de in dat lid bedoelde bestemmingen, waaronder straatmeubilair en geluidafschermende voorzieningen, worden gebouwd, met dien verstande dat:

- a. de bouwhoogte van de speelvoorzieningen niet meer mag bedragen dan 6 meter;
- b. de bouwhoogte van kunstobjecten en vlaggenmasten niet meer mag bedragen dan 15 meter;
- c. de bouwhoogte van andere bouwwerken niet meer mag bedragen dan 3 meter;
- d. de bouwhoogte van andere bouwwerken ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer-langzaamverkeersroute' ten hoogste 10 meter mag bedragen.

6.3 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming 'Verkeer' te wijzigen in de bestemming 'Wonen' of de bestemming 'Tuin' met de bedoeling percelen en of perceelsgedeelten behorende bij woningen te kunnen vergroten in het kader van de uitgifte van openbare ruimte, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. aangetoond dient te worden dat de uit te geven openbare ruimte geen structurele betekenis heeft voor de verkeersafwikkeling en/of groenstructuur;
- b. door de toevoeging bij een woonperceel mogen geen verkeersonveilige situaties ontstaan of worden vergroot.

Artikel 7 Water

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. waterhuishouding;
- b. waterberging;
- c. watergangen;
- d. waterpartijen;
- e. groenvoorzieningen;
- f. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer-langzaamverkeersroute' tevens een langzaamverkeersroute, met dien verstande dat deze tot op een afstand van ten hoogste 10 meter gemeten ter weerszijden van de op de kaart aangegeven aanduiding 'specifieke vorm van verkeer-langzaamverkeersroute' mag worden aangelegd;
- g. een en ander met daarbij behorende bouwwerken, kunstwerken en kunstobjecten.

7.2 Bouwregels

Op de in lid 7.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend andere bouwwerken ten dienste van de in dat lid bedoelde bestemmingen worden gebouwd, met dien verstande dat de bouwhoogte van andere bouwwerken niet meer mag bedragen dan 3 meter.

7.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 7.2 ten behoeve van andere bouwwerken die hoger zijn dan 3 meter en voor gebouwen, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. het belang van de waterhuishouding met betrekking tot de waterkwaliteit en waterkwantiteit wordt niet onevenredig aangetast;
- b. vooraf is schriftelijk advies ingewonnen bij de waterbeheerder omtrent het onder in lid a gesteld.

Artikel 8 Wonen

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen in een woning;
- b. beroepsmatige en bedrijfsmatige activiteiten in of bij een woning;
- c. bij deze bestemming behorende voorzieningen zoals paden, tuinen, boven- en ondergrondse parkeervoorzieningen, waterhuishoudkundige voorzieningen, speelvoorzieningen en erven met de daarbij behorende bouwwerken.

8.2 Bouwregels

Op de in lid 8.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de in dat lid bedoelde bestemmingen worden gebouwd, met dien verstande dat:

- a. de hoofdgebouwen uitsluitend mogen worden opgericht binnen het bouwvlak;
- b. als hoofdgebouwen binnen de bestemming uitsluitend mogen worden gebouwd:
 1. ter plaatse van de aanduiding 'vrijstaand': vrijstaande woningen;
- c. de goothoogte en/of bouwhoogte van de hoofdgebouwen niet meer mag bedragen dan is aangegeven met de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte (m)';
- d. hoofdgebouwen mogen worden afgedekt met een kap, waarbij de dakhelling ten hoogste 60° mag bedragen;
- e. hoofdgebouwen van vrijstaande woningen op minimaal 3 meter uit de zijdelingse perceelgrens dienen te worden gebouwd;
- f. de gezamenlijke oppervlakte van beroepsmatige en bedrijfsmatige werkruimten in woningen niet meer mag bedragen dan 30% van de vloeroppervlakte van de woning tot een maximum van 50 m²;
- g. ter plaatse van de aanduiding 'erf' mogen bijbehorende bouwwerken worden gebouwd waarbij:

1. de gezamenlijke oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken per woning niet meer dan 50% van de als 'erf' aangeduide gronden mag bedragen, tot een gezamenlijke oppervlakte van 75 m²;
 2. de goothoogte van een aangebouwd bijbehorend bouwwerk ten hoogste gelijk mag zijn aan de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw plus 30 cm, tot een maximum van 4 meter;
 3. de goothoogte van een vrijstaand bijbehorend bouwwerk niet meer mag bedragen dan 3 meter;
 4. de bouwhoogte van een vrijstaand bijbehorend bouwwerk niet meer mag bedragen dan 5 meter;
- h. voor zover een vrijstaand bijbehorend bouwwerk wordt afgedekt met een kap, de dakhelling ten hoogste 45° mag bedragen;
- i. voor het bouwen van andere bouwwerken geldt dat:
1. de bouwhoogte van erfafscheidingen en overige andere bouwwerken voor de voorgevel van het hoofdgebouw niet meer mag bedragen dan 1 meter;
 2. de bouwhoogte van erfafscheidingen elders niet meer mag bedragen dan 2 meter;
 3. de bouwhoogte van overige andere bouwwerken elders niet meer mag bedragen dan 3 meter.

8.3 Afwijken van de gebruiksregels

8.3.1 Beroepsmatige en bedrijfsmatige werkruimten in woningen en of bijbehorende bouwwerken

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 8.2.f ten behoeve van beroepsmatige werkruimten in bijbehorende bouwwerken en bedrijfsmatige werkruimten in woningen en bijbehorende bouwwerken, met dien verstande dat:

- a. de gezamenlijke oppervlakte van beroepsmatige en/of bedrijfsmatige werkruimten niet meer mag bedragen dan 30% van de vloeroppervlakte van de woningen tot een maximum van 50 m²;
- b. de woonfunctie in overwegende mate behouden dient te blijven;
- c. bedoeld gebruik geen onevenredige hinder voor het woon- en leefmilieu mag opleveren en geen onevenredige afbreuk mag doen aan het woonkarakter van de wijk of buurt; dit betekent in ieder geval dat:
 1. uitsluitend medewerking wordt verleend aan het uitoefenen van bedrijfsactiviteiten in categorie A of B zoals genoemd in de bij deze regels behorende Staat van Bedrijfsactiviteiten (opgenomen als bijlage) of, indien zij niet voorkomen in die lijst (qua milieuplanologische hinder) gelijkwaardig zijn aan de in categorie A of B genoemde bedrijfsactiviteiten;
 2. vast dient te staan dat het gebruik een kleinschalig karakter heeft en zal behouden;
 3. het gebruik naar aard met het karakter van de omgeving in overeenstemming moet zijn;
 4. het gebruik de woonfunctie dient te ondersteunen, dat wil zeggen dat degene die de activiteiten in de woning of het bijgebouw uitvoert, tevens de gebruiker van de woning is;
 5. er dient te worden voorzien in de eigen parkeerbehoefte op het perceel.

8.3.2 Bijzondere woonvormen

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 8.1 ten behoeve van bijzondere woonvormen, met dien verstande dat:

- a. er sprake dient te zijn van een woonvorm die verwantschap heeft met bewoning door een gezin of een vorm van een vast samenlevingsverband, waarbij de samenstelling van personen mag wisselen;
- b. bedoeld gebruik geen onevenredige hinder voor het woon- en leefmilieu mag opleveren en geen onevenredige afbreuk mag doen aan het woonkarakter van de wijk of buurt, waarbij aangetoond dient te worden dat de betreffende woonvorm

- geen beperking tot gevolg heeft voor het woongenot van de aangrenzende percelen;
- c. er dient te worden voorzien in een adequate ontsluiting en afwikkeling van autoverkeer en toereikende parkeergelegenheid voor personeel en bezoekers;
- d. vast dient te staan dat het gebruik een kleinschalig karakter heeft en zal behouden;
- e. aangetoond dient te zijn dat vestiging in een bestaand of nieuw te bouwen zelfstandig gebouw niet tot de mogelijkheden behoort.

8.3.3 Kamerverhuur

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 8.1 ten behoeve van kamerverhuur, met dien verstande dat:

- a. bewoning toegestaan is door maximaal 4 personen per woning;
- b. bedoeld gebruik geen onevenredige hinder voor het woon- en leefmilieu mag opleveren en geen onevenredige afbreuk mag doen aan het woonkarakter van de wijk of buurt, waarbij aangetoond dient te worden dat de betreffende woonvorm geen beperking tot gevolg heeft voor het woongenot van de aangrenzende percelen.

Artikel 9 Woongebied - Uit te werken

9.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Woongebied - Uit te werken 1' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen in een woning;
- b. wonen in een gestapelde woning;
- c. bijzondere woonvorm;
- d. beroepsmatige en bedrijfsmatige activiteiten in of bij een woning tot en met categorie 2 B van de Staat van bedrijfsactiviteiten;
- e. aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen;
- f. bouwwerken
- g. garages;
- h. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- i. tuin en erf;
- j. verkeer en wegen, straten en paden;
- k. geluidwerende voorzieningen;
- l. boven- en ondergrondse parkeervoorzieningen;
- m. groenvoorzieningen;
- n. speelvoorzieningen;
- o. verblijfsgebieden;
- p. nutsvoorzieningen;
- q. evenementen;
- r. ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van Gemengd- Gemengd 1" zijn tevens zelfstandige functies en hoofdgebouwen toegestaan met een maximale oppervlakte zoals opgenomen in de "voorzieningen tabel" voor gebied 1;
- s. ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van Gemengd- Gemengd 2" zijn tevens zelfstandige functies en hoofdgebouwen toegestaan met een maximale oppervlakte zoals opgenomen in de "voorzieningen tabel" voor gebied 2;
- t. ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van Gemengd- Gemengd 3" zijn tevens zelfstandige functies en hoofdgebouwen toegestaan met een maximale oppervlakte zoals opgenomen in de "voorzieningen tabel" voor gebied 3;
- u. ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van Gemengd- Gemengd 4" zijn tevens zelfstandige functies en hoofdgebouwen toegestaan met een maximale oppervlakte zoals opgenomen in de "voorzieningen tabel" voor gebied 4.

Voorzieningen tabel:

	1	2	3	4
Maatschappelijk (incl. sport)	geen maximum	geen maximum		0
Dienstverlening	geen maximum	geen maximum		
Detailhandel	800 m2	400 m2		
Horeca t/m categorie 1	200 m2	200 m2	200 m2	
Bedrijf t/m categorie C	0	800 m2		

9.2 Uitwerkingsregels

Burgemeester en wethouders werken de in lid 9.1 genoemde bestemming nader uit, met inachtneming van de volgende uitwerkingsregels:

- a. als hoofdgebouw mogen uitsluitend woningen worden gebouwd;
- b. het aantal woningen bedraagt ten hoogste 600;
- c. de maximale bouwhoogte bedraagt 14 meter;
- d. de maximale bouwhoogte ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van Gemengd-Gemengd 2" en ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van Gemengd- Gemengd 3" bedraagt 20 meter;
- e. de maximale bouwhoogte ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van Gemengd-Gemengd 1" bedraagt 25 meter;
- f. de bouwmassa wordt zodanig uitgewerkt dat rekening is gehouden met de aanwezige geluidsbelasting,
- g. de voorkeursgrenswaarde als bedoeld in de Wet geluidhinder, dan wel een vastgestelde hogere grenswaarde, mag niet worden overschreden;
- h. het parkeren vindt grotendeels plaats op eigen terrein en gebundeld langs de woonpaden;
- i. de op de plankaart aangegeven te handhaven woningen worden als zodanig ingepast;
- j. ter plaatse van de specifieke bouwaanduiding "sba-gm", is een gemeentelijk monument, de gronden zijn mede bestemd voor behoud, versterking en/of herstel van de aan deze gronden en de daarop voorkomende bebouwing eigen zijnde cultuurhistorische en architectonische waarde;
- k. ter plaatse van de aanduiding "Ka", zijn te beschermen (kade)muren, deze gronden zijn mede bestemd voor behoud, versterking en/of herstel van de aan deze gronden en de daarop voorkomende bebouwing eigen zijnde cultuurhistorische en arcitectonische waarde;
- l. burgemeester en wethouders zijn bevoegd om in de uitwerking afwijkingsbevoegdheden op te nemen met betrekking tot het bepaalde in lid 9.3 lid b van de regels ten behoeve van het toevoegen van woningen tot een maximum van 10% van 600;
- m. burgemeester en wethouders zijn bevoegd om in de uitwerking afwijkingsbevoegdheden op te nemen met betrekking tot het bepaalde in lid 9.3 lid l,m, n en o van de regels om horeca bedrijven toe te laten in categorie 2, voor zover het betrokken bedrijf naar aard en invloed op de omgeving (gelet op de specifieke werkwijze of bijzondere verschijningsvorm) geacht kan worden te behoren tot categorie 2 van de Staat van Horeca activiteiten.
- n. burgemeester en wethouders zijn bevoegd om in de uitwerking afwijkingsbevoegdheden op te nemen met betrekking tot het toevoegen van maatschappelijke voorzieningen en dienstverlening in combinatie met wonen en/of een bijzondere woonvorm tot maximaal 10% van het bruto vloeroppervlak van de woningen.
- o. burgemeester en wethouders zijn bevoegd om in de uitwerking afwijkingsbevoegdheden op te nemen van het bepaalde in lid 9.3 lid c van de regels tot een maximale bouwhoogte van 20 meter.

9.3 Voorlopig bouwverbod

- a. Op de in lid 9.1 vermelde gronden mogen gebouwen slechts worden gebouwd in overeenstemming met een door het college van burgemeester en wethouders vastgesteld uitwerkingsplan.

- b. Het college van burgemeester en wethouders is bevoegd om in afwijking van het bepaalde in lid 9.4. a een omgevingsvergunning te verlenen, indien een ontwerpuitwerkingsplan overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 lid 5 van de Wet ruimtelijke ordening ter inzage is gelegd en het bouwplan in overeenstemming is met dit ontwerpuitwerkingsplan

Artikel 10 Leiding - Gas

10.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Leiding - Gas' aangewezen gronden zijn ter plaatse en binnen een afstand van 4 meter aan weerszijden van de aanduiding, voor de daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de aanleg en instandhouding van een gasleiding en de belangen van de gasleiding bestaande uit een ongestoorde nuts- en energievoorziening

10.2 Bouwregels

Op de in lid 10.1 bedoelde gronden zijn bouwwerken ten behoeve van de overige voor deze gronden geldende regels niet toegestaan, met uitzondering van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zoals meet- en regelkasten, die noodzakelijk zijn voor een doelmatig beheer van de aangegeven leiding.

10.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 10.2 ten behoeve van het oprichten van bouwwerken, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. de veiligheid met betrekking tot de gasleiding wordt niet geschaad en geen kwetsbaar object wordt toegelaten;
- b. vooraf is schriftelijk advies ingewonnen bij de beheerder van de betrokken leidingen omtrent het gestelde in lid a.

10.4 Specifieke gebruiksregels

De bestemming 'Leiding-Gas' alsmede de regels in lid 10.2 en 10.3 10.2zijn slechts van toepassing indien en voor zover de aangeduide leiding in functie is.

10.5 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

10.5.1 Verbod

Het is verboden om zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden op de in lid 10.2 bedoelde gronden de volgende andere werken uit te voeren:

- a. het aanleggen of verharden van wegen, (rijwiel)paden, banen of parkeergelegenheden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- b. het uitvoeren van graafwerkzaamheden;
- c. het uitvoeren van heiverken of het anderszins indringen van voorwerpen in de bodem;
- d. het aanbrengen van diepwortelende beplanting en/of bomen;
- e. het wijzigen van het maaiveldniveau door ontgroning of ophoging;
- f. het vellen of rooien van houtgewas;
- g. het graven van sloten en het leggen van (drainage)leidingen;
- h. het ontginnen, ontgronden, bodemverlagen of afgraven, ophogen en/of egaliseren;
- i. het permanent opslaan van goederen waaronder ook begrepen het opslaan van afvalstoffen.

10.5.2 Uitzonderingen

Het in lid 10.5.1 vervatte verbod is niet van toepassing op:

- a. werken en werkzaamheden welke worden uitgevoerd in het kader van het normale onderhoud en beheer van de aanwezige leiding;
- b. andere werken die in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan of uitgevoerd kunnen worden op grond van een voor dat tijdstip aangevraagde of verleende vergunning.

10.5.3 Toelaatbaarheid

Een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 10.5.1 mag alleen en moet worden geweigerd indien door het uitvoeren van de andere werken, dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen blijvend onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de mogelijkheid van een adequaat beheer of de veiligheid van de ondergrondse leidingen en hieraan door te stellen van voorwaarden niet of onvoldoende tegemoet kan worden gekomen.

10.5.4 Advies

Alvorens te beslissen omtrent een omgevingsvergunning wordt door het bevoegd gezag schriftelijk advies ingewonnen bij de leidingbeheerder.

10.6 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, na overleg met de leidingbeheerder, de in lid 10.111.1 bedoelde bestemming te laten vervallen indien de leiding is verwijderd.

Artikel 11 Waarde - Archeologie

11.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud van de aan deze gronden eigen zijnde archeologische waarden.

11.2 Bouwregels

Op de in lid 11.1 bedoelde gronden zijn bouwwerken ten behoeve van de overige voor deze gronden geldende regels toegestaan.

11.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

11.3.1 Verbod

Het is verboden om zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden op de in lid 11.1 bedoelde gronden de volgende andere werken en/of werkzaamheden uit te voeren dieper dan 0,5 meter en over een oppervlakte groter dan 100 m²:

- a. het ophogen, egaliseren en ontginnen van gronden;
- b. het bodemverlagen of afgraven van gronden;
- c. het aanleggen of verharden van wegen, (rijwiel)paden, banen of parkeergelegenheden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- d. het aanbrengen van ondergrondse of bovengrondse transport-, energie, of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur (voorzover geen bouwwerken zijnde);
- e. het graven of dempen van sloten, watergangen en vijvers.

11.3.2 Uitzonderingen

Het in lid 11.3.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken of werkzaamheden welke uit het oogpunt van het te beschermen archeologische waarden van ondergeschikte betekenis zijn. Hieronder worden in ieder geval werken of werkzaamheden bedoeld die niet dieper worden uitgevoerd dan 0,5 meter en een oppervlakte kleiner dan 100 m² betreffen.

11.3.3 Toelaatbaarheid

Een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 11.3.1 is slechts toelaatbaar indien door de werken of werkzaamheden de archeologische waarde van de gronden niet in onevenredige mate wordt aangetast, dan wel de mogelijkheden voor behoud van die waarde niet onevenredig wordt verkleind.

11.3.4 Advies

Alvorens te beslissen omtrent een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 11.3.1 wordt door het bevoegd gezag schriftelijk advies ingewonnen bij de stadsarcheoloog van de gemeente Bergen op Zoom.

11.4 Wijzigingsbevoegdheid

11.4.1 Algemeen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, na overleg met de stadsarcheoloog van de gemeente Bergen op Zoom, de in lid 11.1 bedoelde bestemming te laten vervallen indien uit onderzoek is gebleken dat, hetzij door archivering van de aanwezige waarden, hetzij anderszins, geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn die handhaving van de bestemming rechtvaardigen.

Artikel 12 Waarde - Cultuurhistorie

12.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Cultuurhistorie' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor het behoud van de aan deze gronden eigen zijnde cultuurhistorische waarde in verband met de ligging binnen het aangewezen Beschermd Stadsgezicht.

12.2 Bouwregels

Op de in lid 12.1 bedoelde gronden geldt in afwijking van en in aanvulling op het elders in deze regels bepaalde ten aanzien van het bouwen krachtens de andere voorkomende bestemmingen het volgende:

- a. de regels laten onverlet hetgeen met betrekking tot monumenten in de zin van de Monumentenwet 1988 en/of Monumentenverordening 2006, bij of krachtens die wet en verordening is bepaald.

12.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 12.2 voor zover het betrokken bouwplan geen onevenredige afbreuk doet aan en mede strekt tot behoud of versterking van de aanwezige historisch-ruimtelijke en cultuurhistorische waarden van het beschermd stadsgezicht. Hieronder wordt tevens begrepen dat kan worden toegestaan dat de op de plankaart aangegeven hoogte van een gebouw wordt veranderd door toevoeging van een extra verdieping indien voorheen een dergelijke extra bouwlaag aanwezig is geweest zoals blijkt uit een te verrichten bouwhistorisch onderzoek.

Artikel 13 Waterstaat - Waterlopen

13.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waterstraat' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor waterhuishouding, wateropslag, wateraanvoer en - afvoer.

13.2 Bouwregels

Op deze gronden mogen ten behoeve van de in lid 13.1 genoemde bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd;

- a. ten behoeve van andere voor deze gronden geldende bestemming(en) mag, met inachtneming van de voor de betrokken bestemming geldende (bouw) regels , uitsluitend worden gebouwd, indien het bouwplan betrekking heeft op vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bouwwerken waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering.

13.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 13.2 voor zover het betrokken bouwplan geen onevenredige afbreuk doet aan het waterstaatkundige belang.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 14 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 15 Algemene bouwregels

15.1 Bescherming van het plan

Geen bouwwerk mag worden opgericht, indien daardoor op enig terrein of bouwperceel een toestand zou ontstaan waardoor aan deze regels niet langer meer zou worden voldaan, dan wel een reeds bestaande afwijking van deze regels zou worden vergroot.

15.2 Bestaande afstanden en andere maten

15.2.1 Afstanden

Indien afstanden tot, en hoogten, inhoud, aantallen en/of oppervlakten van bestaande bouwwerken die gebouwd zijn met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Woningwet, op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan meer bedragen dan ingevolge hoofdstuk 2 is voorgeschreven, mogen deze maten en hoeveelheden als maximaal toelaatbaar worden aangehouden.

15.2.2 Hoogten, inhoud, aantallen en of oppervlakten

In die gevallen dat afstanden tot, en hoogten, inhoud, aantallen en/of oppervlakten van bestaande bouwwerken, die gebouwd zijn met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Woningwet, op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan minder bedragen dan ingevolge hoofdstuk 2 is voorgeschreven, mogen deze maten en hoeveelheden als minimaal toelaatbaar worden aangehouden.

15.2.3 (Her)oprichting

In het geval van (her)oprichting van gebouwen is het bepaalde in lid 15.2.1 en 15.2.2 uitsluitend van toepassing indien het geschiedt op dezelfde plaats.

15.3 Overschrijding van de bouwgrenzen

De bouwgrenzen, niet zijnde bestemmingsgrenzen, mogen in afwijking van de aanduidingsgrenzen, maatvoeringsaanduidingen en bestemmingregels worden overschreden door:

- a. tot gebouwen behorende stoepen, stoeptreden, trappen(huizen), galerijen, hellingbanen, funderingen, balkons, entreeportalen, veranda's en afdaken, mits de overschrijding niet meer dan 70 cm bedraagt;
- b. tot gebouwen behorende erkers en serres, mits de overschrijding niet meer dan 70 cm bedraagt;
- c. andere ondergeschikte onderdelen van gebouwen, mits de overschrijding niet meer dan 70 cm bedraagt;
- d. antennes, kunstwerken, lichtmasten, reclamepalen, vlaggenmasten en bouwwerken met een geringe oppervlakte tot een bouwhoogte van 10 meter.

15.4 Percentages

Een in een maatvoeringsaanduiding aangegeven percentage geeft aan hoeveel van het bouwvlak ten hoogste mag worden bebouwd met gebouwen en overkappingen. Bij

het ontbreken van een percentage mag het bouwvlak volledig worden bebouwd, tenzij in hoofdstuk 2 anders is geregeld.

Artikel 16 Algemene aanduidingsregels

16.1 Veiligheidszone-bevi

16.1.1 Bouwregels

Op de gronden, ter plaatse van de aanduiding "veiligheidszone-bevi", zijn geen beperkt kwetsbare objecten en kwetsbare objecten toegestaan.

16.1.2 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 16.2.1 ten behoeve van bouwwerken als bedoeld in lid 16.2.1 met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. het bouwwerk brengt enkel een beperkte toename van de normering van het groepsrisico met zich mee;
- b. vooraf schriftelijk advies is ingewonnen bij de milieudeskundige over het onder lid a gestelde.

16.1.3 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de in lid 16.2 bedoelde aanduiding te laten vervallen indien uit milieu onderzoek is gebleken dat er geen sprake meer is van een veiligheidszone-bevi, danwel dat de hinder veroorzakende activiteiten zijn gestaakt.

16.2 Geluidzone-industrie

ter plaatse van de aanduiding 'Geluidzone- industrie' zijn de gronden , naast de aldaar voorkomende bestemming, mede bestemd voor het tegengaan van een te hoge geluidbelasting op nieuwe geluidgevoelige bebouwing als gevolg van industrielawaai.

16.2.1 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het bestemmingsplan te wijzigen in die zin dat de gebiedsaanduiding "Geluidzone-industrie" opgeheven of veranderd wordt indien de bron van de geluidszone is opgehouden te bestaan danwel het gebied voor geluidshinderlijke bedrijven is aangepast.

Artikel 17 Algemene afwijkingsregels

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van de regels van het plan ten behoeve van:

- a. de bouw van:
 1. niet voor bewoning bestemde gebouwen ten dienste van het openbaar nut waarbij de inhoud ten hoogste 75 m³ en de goothoogte ten hoogste 3 meter mag bedragen, gasdrukregel- en gasdrukmeetstations uitgezonderd;
 2. andere bouwwerken, zoals standbeelden, uitingen van kunst en dergelijke tot een maximale bouwhoogte van 10 meter;met dien verstande dat bij de beoordeling van de toelaatbaarheid van de omgevingsvergunning in de belangenafweging eveneens dient te worden gelet op de effecten met betrekking tot de verkeersveiligheid (voldoende ruimte voor voetgangers en/of bedienend verkeer);
- b. het in geringe mate aanpassen van het plan, zoals een bouwgrens, indien bij definitieve uitmeting of verkaveling blijkt, dat deze aanpassing in het belang van

- een juiste verwerkelijking van het plan redelijk, gewenst of noodzakelijk is, met dien verstande dat de grenzen ten hoogste 2 meter mogen worden verschoven;
- c. het afwijken van de voorgeschreven maatvoering voor bouwwerken, indien in verband met ingekomen bouwplannen deze wijzigingen nodig zijn, waarbij van de maatvoeringen met ten hoogste 10% mag worden afgeweken; met betrekking tot deze omgevingsvergunning geldt, dat:
 - 1. geen onevenredige afbreuk mag worden gedaan aan de stedenbouwkundige hoofdropzet;
 - 2. slechts mag worden afgeweken op primaire bouwnormen (normen welke 'bij recht' zijn toegestaan);
 - 3. cumulatieve toepassing van deze bepaling op een eerder verleende omgevingsvergunning ten aanzien van de bouwnorm niet is toegestaan;
 - d. het oprichten van andere bouwwerken voor telecommunicatiedoeleinden:
 - 1. met een bouwhoogte van maximaal 40 meter;
 - 2. met een hoogte van ten hoogste 10 meter meer dan de toegestane hoogte van bouwwerken indien het bouwwerk op een gebouw wordt geplaatst;met dien verstande dat door de omgevingsvergunning voor het bepaalde onder 1 en 2 geen onevenredige afbreuk mag worden gedaan aan de stedenbouwkundige hoofdropzet ter plaatse en bij het verlenen van de omgevingsvergunning door het bevoegd gezag voorwaarden en/of (nadere) eisen kunnen worden gesteld aan de stedenbouwkundige inpassing en/of de combinatie van aanbieders van telecomdiensten op masten;
 - e. het oprichten van andere bouwwerken van geringe oppervlakte, zoals antenne-installaties, vlaggenmasten, windmolens en verlichtingsarmaturen, met een bouwhoogte van maximaal 15 meter.

Artikel 18 Algemene wijzigingsregels

18.1 Algemene wijzigingsregels

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen, indien de wijziging betrekking heeft op:

- a. het oprichten van transformatorhuisjes, gemaalgebouwtjes en andere nutsgebouwtjes met een inhoud van ten hoogste 150 m³ en een goothoogte van ten hoogste 3 meter, welke in het kader van de nutsvoorzieningen nodig zijn, zults voor zover deze op grond van artikel 17 sub a onder 1 niet kunnen worden gebouwd;
- b. een enigszins andere situering en/of begrenzing van de bestemmingsgrenzen, bestemmingsvlakken, bouwpercelen, dan wel bouwvlakken, indien bij de uitvoering van het plan mocht blijken, dat verschuivingen in verband met ingekomen bouwaanvragen nodig zijn ter uitvoering van een bouwplan, mits de oppervlakte van het betreffende bouwperceel, dan wel bouwvlak, niet meer dan 10% zal worden gewijzigd;
- c. het wijzigen van het plan in die zin dat bouwwerken welke op grond van nader onderzoek, cultuurhistorische waarden bezitten waarbij handhaving, versterking of herstel van die waarden gerechtvaardigd wordt geacht, op de verbeelding, of anderszins worden voorzien van een monumentale aanduiding; voor de hier bedoelde bebouwing geldt alsdan dat de op het tijdstip van het wijzigingsbesluit bestaande grondoppervlakte, goothoogte, dakhelling en/of hoogte niet mag worden gewijzigd, behoudens bij omgevingsvergunning;
- d. het afwijken van de voorgeschreven maatvoeringen voor bouwwerken, indien in verband met ingekomen bouwplannen deze wijzigingen nodig zijn, waarbij van de maatvoeringen met ten hoogste 30% mag worden afgeweken, op voorwaarde, dat geen onevenredige afbreuk mag worden gedaan aan de stedenbouwkundige hoofdropzet; de wijzigingsbevoegdheid mag slechts worden toegepast op primaire bouwnormen (normen welke 'bij recht' zijn toegestaan); cumulatieve toepassing van deze bepaling op een eerder verleende omgevingsvergunning voor het gebruik en/of wijzigingsregel ten aanzien van de bouwnorm is niet toegestaan.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 19 Overgangsrecht

19.1 Overgangsrecht bouwwerken

- a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning, en afwijkt van het plan, mag, mits de afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot:
 1. gedeeltelijk worden vernieuwd en veranderd;
 2. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
- b. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het bepaalde in het eerste lid een omgevingsvergunning verlenen 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 zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsregeling van het plan.

19.2 Overgangsrecht gebruik

- a. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
- b. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdig 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 het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.
- d. Het eerste lid is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsregeling van dat plan.

Artikel 20 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

"Regels van het bestemmingsplan Nieuwe Vesting van de gemeente Bergen op Zoom"

Bijlage 1 Staat van Bedrijfsactiviteiten II (Functiemenging)

Lijst van afkortingen in de Staat van Bedrijfsactiviteiten	Niet toegestane bedrijven c.q bedrijfsactiviteiten (voor zover in de voorschriften niet anders is bepaald)
- niet van toepassing of niet relevant	- buurt- en clubhuizen (SBI-code 9133.1);
< kleiner dan	- buurt- en clubhuizen (SBI-code 9133.1);
> groter	- dansscholen (SBI-code 9234.1);
= gelijk aan	- bioscopen (SBI-code 9213);
cat. categorie	- theaters, schouwburgen, concertgebouwen, evenementenhallen (SBI-code 9232);
e.d. en dergelijke	- recreatiecentra, vaste kermis e.d. (SBI-code 9233);
kl. klasse	- muziek- en balletscholen (SBI-code 9234);
n.e.g. niet elders genoemd	- bibliotheken, musea, ateliers, e.d. (SBI-codes 9251, 9252);
o.c. opslagcapaciteit	- dierentuinen (SBI-code 9253.1); zwembaden (SBI-code 9261.1);
p.c. productiecapaciteit	- sporthallen (SBI-code 9261.2);
p.o. productieoppervlak	- bowlingcentra (SBI-code 9261.2);
b.o. bedrijfsoppervlak	- overdekte kunstijsbanen (SBI-code 9261.2);
v.c. verwerkingscapaciteit	- stadions en open-lucht-ijsbanen (SBI-code 9261.2);
u uur	- maneges (SBI-code 9261.2);
d dag	- tennisbanen (met verlichting) (SBI-code 9261.2);
w week	- veldsportcomplex (met verlichting) (SBI-code 9261.2);
j jaar	- golfbanen (SBI-code 9261.2);
B bodemverontreiniging	- kunstkibanen (SBI-code 9261.2);
C continu	- schietinrichtingen (SBI-code 9262); skelterbanen (SBI-code 9262);
D divers	- autocircuits, motorcrossterreinen e.d. (SBI-code 9262);
L luchtverontreiniging	- sportscholen, gymnastiekzalen (SBI-code 9262);
R risico (Besluit externe veiligheid inrichtingen mogelijk van toepassing)	- jachthavens met diverse voorzieningen (SBI-code 9262);
V Vuurwerkbesluit van toepassing	- casino's (SBI-code 9271);
Zonering op basis van Wet geluidhinder	- amusementshallen (SBI-code 9272.1);
	- modelvliegtuig-velden (SBI-code 9272.2);

Staat van Bedrijfsactiviteiten (functiemenging)

<i>SBI-code</i>		<i>SBI-code</i>		<i>Nr.</i>	<i>Omschrijving</i>	<i>Cat.</i>
<i>SBI-code</i>	<i>2008</i>					
01	01	-	Landbouw en dienstverlening t.b.v. de landbouw			
014	016	0	Dienstverlening t.b.v. de landbouw:			
014	016	2	– algemeen (o.a. loonbedrijven), b.o. < 500 m ²			B
			– plantsoenendiensten en hoveniersbedrijven, b.o. < 500 m ²			B
014	016	4	KI-stations			B
0142	0162					B
15	10, 11	-	Vervaardiging van voedingsmiddelen en dranken			
151	101, 102	0	Slachterijen en overige vleesverwerking:			
			– vleeswaren- en vleesconservenfabrieken, p.o. < 200 m ²			B
151	101	6	Consumptie-ijsfabrieken, p.o. < 200 m ²			B
1552	1052	2	Broodfabrieken, brood- en banketbakkerijen, charge-ovens, v.c. < 7.500 kg meel/week			B
1581	1071	1	Verwerking cacaobonen en vervaardiging chocolade- en suikerwerk:			
1584	10821	0	– Cacao- en chocoladefabrieken- vervaardigen van chocoladewerken met p.o. < 200 m ²			B
1584	10821	3	– Suikerwerkfabrieken zonder suiker branden, p.o. < 200 m ²			B
1584	10821	6	Vervaardiging van wijn, cider e.d.			B
1593	t/m 1102	t/m				B
1595	1104					B
17	13	-	Vervaardiging van textiel			
174, 175	139		Vervaardiging van textielwaren			B
176, 177	139, 143		Vervaardiging van gebreide en gehaakte stoffen en artikelen			B
18	14	-	Vervaardiging van kleding; bereiden en verven van bont			
181	141		Vervaardiging kleding van leer			B
182	141		Vervaardiging van kleding en -toebehoren (excl. van leer)			C
20	16	-	Houtindustrie en vervaardiging artikelen van hout, riet, kurk e.d.			
203, 204,	162	1	Timmerwerkfabrieken, vervaardiging overige artikelen van hout, p.o. < 200 m ²			B
205	162902		Kurkwaren-, riet- en vlechtwerkfabrieken			B
22	58	-	Uitgeverijen, drukkerijen en reproductie van opgenomen media			
221	581		Uitgeverijen (kantoren)			A
2222.6	18129		Kleine drukkerijen en kopieerinrichtingen			B
2223	1814	A	Grafische afwerking			A
2223	1814	B	Binderijen			B
2224	1813		Grafische reproductie en zetten			B
2225	1814		Overige grafische activiteiten			B
223	182		Reproductiebedrijven opgenomen media			A
24	20	-	Vervaardiging van chemische producten			
2442	2120	0	Farmaceutische productenfabrieken:			

Staat van Bedrijfsactiviteiten (functiemenging)

SBI-code		SBI-code		Nr.		Omschrijving	Cat.
SBI-code	2008						
2442	2120	2	–		verbandmiddelenfabrieken		C
26	23	-			Vervaardiging van glas, aardewerk, cement-, kalk- en gipsprodukten		
2615	231				Glasbewerkingsbedrijven		B
262, 263	232, 234	0			Aardewerkfabrieken:		
262, 263	232, 234	1	–		vermogen elektrische ovens totaal < 40 kW		B
267	237	0			Natuursteenbewerkingsbedrijven:		
267	237	2	–		zonder breken, zeven en drogen p.o. < 2.000 m ²		B
2681	2391				Slijp- en polijstmiddelen fabrieken		B
28	25	-			Vervaard. en reparatie van produkten van metaal (excl. Mach./transportmidd.)		
281	251, 331	1a	–		gesloten gebouw, p.o. < 200 m ²		B
284	255, 331	B1			Smederijen, lasinrichtingen, bankwerkerijen e.d., p.o. < 200 m ²		B
2852	2562, 3311	2			Overige metaalbewerkende industrie, in pandig, p.o. < 200 m ²		B
287	259, 331	B			Overige metaalwarenfabrieken n.e.g.; in pandig, p.o. < 200 m ²		B
30	26, 28, 33	-			Vervaardiging van kantoormachines en computers		
30	26, 28, 33	A			Kantoormachines- en computerfabrieken incl. reparatie		B
33	26, 32, 33	-			Vervaardiging van medische en optische apparaten en instrumenten		
33	26, 32, 33	A			Fabrieken voor medische en optische apparaten en instrumenten e.d. incl. reparatie		B
36	31	-			Vervaardiging van meubels en overige goederen n.e.g.		
361	9524	2			Meubelstofeerderijen b.o. < 200 m ²		A
362	321				Fabricage van munten, sieraden e.d.		B
363	322				Muziekinstrumentenfabrieken		B
3663.1	32991				Sociale werkvoorziening		B
40	35	-			Productie en distrib. Van stroom, aardgas, stoom en warm water		
40	35	C0			Elektriciteitsdistributiebedrijven, met transformatorvermogen:		
40	35	C1	–		< 10 MVA		B
40	35	D0			Gasdistributiebedrijven:		
40	35	D3			– gas: reduceer-, compressor-, meet- en regelinst. Cat. A		A
40	35	D4			– gasdrukregel- en meetruimten (kasten en gebouwen), cat. B en C		B
40	35	E0			Warmtevoorzieningsinstallaties, gasgestookt:		
40	35	E2	–		blokverwarming		B
41	36	-			Winning en distributie van water		

Staat van Bedrijfsactiviteiten (functiemenging)

<i>SBI-code</i>		<i>SBI-code</i>		<i>Nr.</i>	<i>Omschrijving</i>	<i>Cat.</i>
<i>SBI-code</i>	<i>2008</i>					
41	36	B0	Waterdistributiebedrijven met pompvermogen:			
41	36	B1	– < 1 MW			B
45	41, 42, 43	-	Bouwnijverheid			
45	41, 42, 43	3	Aannemersbedrijven met werkplaats, b.o. < 1000 m ²			B
50	45, 47	-	Rreparatie van auto's, motorfietsen; benzineservicestations			
501, 502, 504	451, 452, 454		Auto reparatie- en servicebedrijven			B
5020.4	45204	B	Autobeklederijen			A
5020.5	45205		Autowasserijen			B
51	46	-	Groothandel en handelsbemiddeling			
511	461		Handelsbemiddeling (kantoren)			A
5134	4634		Grth in dranken			C
5135	4635		Grth in tabaksprodukten			C
5136	4636		Grth in suiker, chocolade en suikerwerk			C
5137	4637		Grth in koffie, thee, cacao en specerijen			C
	464,					C
514	46733		Grth in overige consumentenartikelen			
5148.7	46499	0	Grth in vuurwerk en munitie:			
5148.7	46499	1	– consumentenvuurwerk, verpakt, opslag < 10 ton			C
5153	4673	0	Grth in hout en bouwmaterialen:			
5153	5153	1	– algemeen			C
5153	4673	2	– indien b.o. =< 2000 m ²			B
5153.4	5153.4	4	zand en grind:			
5153.4	46735	6	– indien b.o. =< 200 m ²			B
5154	4674	0	Grth in ijzer- en metaalwaren en verwarmingsapparatuur:			
5154	5154	1	– algemeen			C
5154	4674	2	– indien b.o. =<2.000 m ²			B
5156	4676		Grth in overige intermediaire goederen			C
518	466	2	Grth in machines en apparaten, exclusief machines voor de bouwnijverheid			C
519	466, 469		Overige grth (bedrijfsmeubels, emballage, vakbenodigdheden e.d.)			C
60	49	-	Vervoer over land			
6022	493		Taxibedrijven			B
6024	494	1	Goederenwegvervoerbedrijven (zonder schoonmaken tanks), b.o. =< 1.000 m ²			C
603	495		Pomp- en compressorstations van pijpleidingen			B
61, 62	50, 51	-	Vervoer over water / door de lucht			
61, 62	50, 51	A	Vervoersbedrijven (uitsluitend kantoren)			A
63	52	-	Dienstverlening t.b.v. het vervoer			
6321	5221	1	Autoparkeerterreinen, parkeergarages			C
6322,						
6323	5222		Overige dienstverlening t.b.v. vervoer (kantoren)			A
633	791		Reisorganisaties			A

Staat van Bedrijfsactiviteiten (functiemenging)

SBI-code		SBI-code			Cat.
SBI-code	2008	Nr .	Omschrijving		
634	5229		Expediteurs, cargadoors (kantoren)	A	
64	53	-	Post en telecommunicatie		
641	531, 532		Post- en koeriersdiensten	C	
642	61	A	Telecommunicatiebedrijven	A	
642	61	B0	zendinstallaties:		
642	61	B2	– FM en TV	B	
65, 66, 67	64, 65, 66	-	Financiële instellingen en verzekeringswezen		
65, 66, 67	64, 65, 66	A	Banken, verzekeringsbedrijven, beurzen	B	
70	41, 68	-	Verhuur van en handel in onroerend goed		
70	41, 68	A	Verhuur van en handel in onroerend goed	A	
71	77	-	Verhuur van transportmiddelen, machines, andere roerende goederen		
711	7711		Personenautoverhuurbedrijven	B	
	7712,		Verhuurbedrijven voor transportmiddelen (excl.	C	
712	7739		personenauto's)	C	
713	773		Verhuurbedrijven voor machines en werktuigen	C	
714	772		Verhuurbedrijven voor roerende goederen n.e.g.	C	
72	62	-	Computerservice- en informatietechnologie		
72	62	A	Computerservice- en informatietechnologie-bureau's e.d.	A	
72	58, 63	B	Datacentra	B	
73	72	-	Speur- en ontwikkelingswerk		
732	722		Maatschappij- en geesteswetenschappelijk onderzoek	A	
74	63, 69t/m71, 73, 74, 77, 78, 80t/m82	-	Overige zakelijke dienstverlening		
	63,				
	69t/m71,				
	73, 74,			A	
	77, 78,				
74	80t/m82	A	Overige zakelijke dienstverlening: kantoren		
7481.3	74203		Foto- en filmontwikkelcentrales	C	
7484.4	82992		Veilingen voor huisraad, kunst e.d.	A	
75	84	-	Openbaar bestuur, overheidsdiensten, sociale verzekeringen		
75	84	A	Openbaar bestuur (kantoren e.d.)	A	
7525	8425		Brandweerkazernes	C	
85	86	-	Gezondheids- en welzijnszorg		
	8621,				
8512,	8622,			A	
8513	8623		Artsenpraktijken		
8514,	8691,			A	
8515	8692		Consultatiebureaus		

Staat van Bedrijfsactiviteiten (functiemenging)

<i>SBI-code</i>					
<i>SBI-code</i>	<i>2008</i>	<i>Nr.</i>	<i>Omschrijving</i>		<i>Cat.</i>
90	37, 38, 39	-	Milieudienstverlening		
9001	3700	B	rioolgemalen		B
91	94	-	Diverse organisaties		
9111	941, 942		Bedrijfs- en werknemersorganisaties (kantoren)		A
93	96	-	Overige dienstverlening		
9301.3	96013	A	Wasverzendinrichtingen		B
9301.3	96013	B	Wasserettes, wassalons		A
9302	9602		Kappersbedrijven en schoonheidsinstituten		A
9303	9603	0	Begrafenisondernemingen: uitvaartcentra		A
9305	9609	B	Persoonlijke dienstverlening n.e.g.		A

Bijlage 2 Staat van Horeca-activiteiten

Categorie 1 “lichte horeca”

Bedrijven die in beginsel alleen overdag en 's avonds behoeven te zijn geopend (vooral verstrekking van etenswaren en maaltijden) en daardoor slechts beperkte hinder voor omwonenden veroorzaken. Binnen deze categorie worden de volgende subcategorieën onderscheiden.

1a. Aan de detailhandelsfunctie verwante horeca

- automatiek;
- broodjeszaak;
- cafetaria;
- croissanterie;
- koffiebar;
- lunchroom;
- ijssalon;
- snackbar;
- tearoom;
- traiteur.

1b. Overige lichte horeca

- bistro;
- restaurant (zonder bezorg- en/of afhaalservice);
- hotel.

1c. Bedrijven met een relatief grote verkeersaantrekkende werking

- bedrijven genoemd onder 1a en 1b met een bedrijfsoppervlak van meer dan 250 m²;
- restaurant met bezorg- en/of afhaalservice (o.a. pizza, chinees, Mc Drives)

Categorie 2 “middelzware horeca”

Bedrijven die normaal gesproken ook delen van de nacht geopend zijn en die daardoor aanzienlijke hinder voor omwonenden kunnen veroorzaken:

- bar;
- bierhuis;
- biljartcentrum;
- café;
- proeflokaal;
- shoarma/grillroom;
- zalenverhuur (zonder regulier gebruik ten behoeve van feesten en muziek/dansevenementen).

Categorie 3 “zware horeca”

Bedrijven die voor een goed functioneren ook 's nachts geopend zijn en die tevens een groot aantal bezoekers aantrekken en daardoor grote hinder voor de omgeving met zich mee kunnen brengen:

- dancing;
- discotheek;
- nachtclub;
- partycentrum (regulier gebruik ten behoeve van feesten en muziek/dansevenementen).