

GEMEENTE DE MARNE 07-46-03 / 23-09-08
BESTEMMINGSPLAN LEENS - WINKELCENTRUM

VOORSCHRIFTEN

INHOUDSOPGAVE **blz**

INLEIDENDE BEPALINGEN	1
Artikel 1: Begripsbepalingen	1
Artikel 2: Wijze van meten	6
BESTEMMINGSBEPALINGEN	7
Artikel 3: Centrum - 1	7
Artikel 4: Centrum - 2	10
Artikel 5: Groen	12
Artikel 6: Sport	14
Artikel 7: Verkeer - Parkeren	16
Artikel 8: Verkeer - Verblijf	18
Artikel 9: Woongebied	20
ALGEMENE BEPALINGEN	22
Artikel 10: Anti-dubbeltelbepaling	22
Artikel 11: Afstemming welstandstoets	23
Artikel 12: Algemene gebruiksbepalingen	24
Artikel 13: Algemene ontheffingsbepalingen	25
OVERGANGS- EN SLOTBEPALINGEN	26
Artikel 14: Overgangsrecht	26
Artikel 15: Slotbepaling	27



INLEIDENDE BEPALINGEN

Artikel 1: Begripsbepalingen

In deze voorschriften wordt verstaan onder:

1. het plan:
het Bestemmingsplan Leens - Winkelcentrum van de gemeente De Marne;
2. bestemmingsplan:
de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO met de bijbehorende regels;
3. aan-huis-verbonden bedrijf:
een dienstverlenend bedrijf, dat in een woning wordt uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate haar woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft, die met de woonfunctie in overeenstemming is;
4. aan- of uitbouw:
een onderdeel van een hoofdgebouw, alsmede een op zichzelf staand gebouw dat is gebouwd aan een hoofdgebouw waarmee het in direct verbinding staat, en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;
5. bebouwing:
één of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
6. bedrijfsvloeroppervlakte:
de totale vloeroppervlakte van de ruimte binnen een functie die wordt gebruikt voor een aan-huis-verbonden bedrijf of een (dienstverlenend) bedrijf en/of een dienstverlenende instelling, inclusief opslag- en administratieruimten, en dergelijke;
7. bestaand bij bouwvoorschriften:
een bouwwerk, de maatvoering van een bouwwerk, de afstand tot een bouwwerk of een te bebouwen percentage, dat ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerp van dit plan bestaat of wordt gebouwd, dan wel nadien kan worden gebouwd krachtens een bouwvergunning, waarvoor de aanvraag voor het tijdstip van terinzagelegging is ingediend;
8. bestaand gebruik:
het gebruik dat bestaat ten tijde van het van kracht worden van het betreffende gebruiksverbod;

9. bestemmingsgrens:
de grens van een bestemmingsvlak;
10. bestemmingsvlak:
een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;
11. bijgebouw:
een op zichzelf staand gebouw dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan een op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw en dat niet voldoet aan de definitie van aan- of uitbouw;
12. bouwen:
het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk;
13. bouwgrens:
de grens van een bouwvlak;
14. bouwperceel:
een aaneengesloten stuk grond, waarop krachtens het plan een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten;
15. bouwvlak:
een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de voorschriften bepaalde gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde zijn toegelaten;
16. bouwwerk:
elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, welke hetzij direct of indirect met de grond verbonden is, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond;
17. café:
een horecabedrijf, niet zijnde een discotheek of bar/dancing, dat tot hoofddoel heeft het verstrekken van alcoholische en niet-alcoholische dranken voor consumptie ter plaatse, met als nevenactiviteit het verstrekken van kleine etenswaren, al dan niet ter plaatse bereid;
18. cafetaria/snackbar:
een horecabedrijf dat tot hoofddoel heeft het verstrekken van al dan niet voor consumptie ter plaatse bereide etenswaren, met als nevenactiviteit het verstrekken van alcoholisch en niet-alcoholische dranken;

19. detailhandel:

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

20. dienstverlenend bedrijf en/of dienstverlenende instelling:

een bedrijf of instelling, waarvan de werkzaamheden bestaan uit het verlenen van diensten op administratief, adviesgevend, financieel, informatietechn(olog)isch, intermediair, juridisch, (lichaams)verzorgend, ontwerptechnisch, (para-/sociaal-)medisch, therapeutisch of daarmee gelijk te stellen bedrijven, alsmede uitzend- en/of detacheringsbedrijven, uitleen- en/of verhuurbedrijven in kleinschalige roerende goederen, zoals video- of bibliotheken;

21. gebouw:

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

22. hoofdgebouw:

een gebouw, dat op een bouwperceel in architectonisch opzicht dan wel gelet op de bestemming als belangrijkste gebouw valt aan te merken;

23. horecabedrijf:

een bedrijf of instelling waar bedrijfsmatig dranken en/of etenswaren voor gebruik ter plaatse worden verstrekt en/of waarin bedrijfsmatig logies worden verstrekt;

24. horeca, categorie I:

een horecabedrijf, waar in hoofdzaak maaltijden worden verstrekt en waar doorgaans geen overlast voor het leefklimaat wordt veroorzaakt, zoals restaurants, hotels en pensions en een horecabedrijf dat vooral is gericht op het overdag en 's avonds verstrekken van in hoofdzaak alcoholvrije dranken en eenvoudige etenswaren, zoals ijssalons, croissanterieën, lunchrooms en naar de aard en openingstijden daarmee gelijk te stellen horecabedrijven;

25. horeca, categorie II:

een horecabedrijf, waar meestal in hoofdzaak alcoholische dranken worden verstrekt en/of waarvan de exploitatie doorgaans overlast voor het leefklimaat kan veroorzaken en een grote druk op de openbare orde met zich meebrengt, zoals cafés, bars, snackbars en cafetaria's;

26. horeca, categorie III:
een horecabedrijf dat tot hoofddoel heeft het verstrekken van dranken voor gebruik ter plaatse, waarbij het doen beluisteren van overwegend mechanische muziek en het gelegenheid geven tot dansen wezenlijke onderdelen vormen, zoals discotheken, dancings en nachtclubs;
27. maatschappelijke voorzieningen:
educatieve, sociaal-medische, sociaal-culturele, levensbeschouwelijke voorzieningen, sportvoorzieningen en recreatieve voorzieningen en voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening, alsook ondergeschikte detailhandel ten dienste van deze voorzieningen;
28. perifere detailhandel:
detailhandel volgens een formule die vanwege de aard en/of omvang van de gevoerde artikelen een groot oppervlak nodig heeft voor de uitstalling, zoals de verkoop van auto's, boten, caravans, tuinrichtingsartikelen, bouwmaterialen, keuken en sanitair, alsmede woningrichtingsartikelen, waaronder meubelen;
29. peil:
a. voor een bouwwerk, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst: de hoogte aan de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;
b. voor een bouwwerk, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst: de hoogte van het terrein ter plaatse van die hoofdtoegang bij voltooiing van de bouw;
30. restaurant:
een horecabedrijf dat tot hoofddoel heeft het verstrekken van maaltijden voor consumptie ter plaatse, met als nevenactiviteit het verstrekken van alcoholische en niet-alcoholische dranken;
31. seksinrichting:
een voor het publiek toegankelijke, besloten ruimte, waarin bedrijfsmatig, of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was seksuele handelingen worden verricht of vertoningen van erotisch pornografische aard plaatsvinden. Onder een seksinrichting worden in elk geval verstaan een seksbioscoop, een seksautomatenhal, sekstheater, een parenclub of een prostitutiebedrijf, waaronder tevens begrepen een erotische massagesalon, al dan niet in combinatie met elkaar;
32. supermarkt:
een detailhandelsbedrijf dat zich in hoofdzaak richt op het verkopen van voedings- en genotmiddelen en dagelijkse levensbenodigdheden in een algemeen assortiment, in de vorm van een zelfbedieningszaak;

33. verkoopvloeroppervlakte:
de voor het publiek zichtbare en toegankelijke (besloten) winkelruimte ten behoeve van de detailhandel;
34. voorgevel:
de dichtst bij een bouwgrens gelegen gevel die vanuit architectonisch oogpunt wordt aangemerkt als voorkant van een gebouw dat als de hoofdmassa op een bouwperceel is aan te merken;
35. voorbouwgrens:
de grens van een bouwvlak die naar een weg is gekeerd, met dien verstande dat, indien een bouwvlak grenst aan meerdere wegen of niet grenst aan een weg, de grens van het bouwvlak die door de ligging, de situatie ter plaatse als zodanig moet worden aangemerkt;
36. woning:
een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden;
37. woonhuis:
een gebouw dat één woning omvat en dat qua uiterlijke verschijningsvorm als een eenheid beschouwd kan worden.

Artikel 2: Wijze van meten

Bij toepassing van deze voorschriften wordt als volgt gemeten:

1. de nokhoogte van een bouwwerk:
vanaf het peil tot aan het hoogste punt van het bouwwerk, ondergeschikte bouwdelen als schoorstenen en antennes niet meegerekend;
2. de goothoogte van een bouwwerk:
vanaf de snijlijn van een dakvlak en een evenwijdig aan de noklijn gelegen gevelvlak van een gebouw tot het peil;
3. de oppervlakte van een bouwwerk:
tussen de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidsmuren);
4. de inhoud van een bouwwerk:
boven peil tussen de bovenzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen;
5. de afstand van een gebouw tot de (zijdelingse) bouwperceelgrens:
de kortste afstand van enig punt van een gebouw tot de (zijdelingse) bouwperceelgrens.

Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen binnen bouwvlakken of bestemmingsvlakken worden ondergeschikte bouwdelen als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten, luifels, erkers, balkons en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de bouw- c.q. bestemmingsgrens, dan wel de rooilijn met niet meer dan 1,00 m wordt overschreden.

BESTEMMINGSBEPALINGEN

Artikel 3: Centrum - 1

3.1. Bestemmingsomschrijving

De voor Centrum - 1 aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. gebouwen en terreinen ten behoeve van:
 1. detailhandel;
 2. dienstverlenende bedrijven en/of dienstverlenende instellingen;
 3. horeca, categorie I;
 4. maatschappelijke voorzieningen;
 5. woningen;
 6. bergingen;

met daaraan ondergeschikt:

- b. wegen, straten en paden;
- c. groenvoorzieningen;
- d. nutsvoorzieningen;
- e. waterlopen en waterpartijen;

met de daarbijbehorende:

- f. parkeervoorzieningen;
- g. erven en verhardingen;
- h. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

3.2. Bouwvoorschriften

3.2.1. Bouwen van gebouwen

Voor het bouwen van de in lid 3.1. sub a genoemde gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. een gebouw zal binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b. een gebouw zal in de voorbouwgrens worden gebouwd, dan wel ten hoogste 3,00 m daarachter;
- c. de goothoogte van een gebouw zal ten hoogste de in het bouwvlak aangegeven goothoogte bedragen, met dien verstande dat de goothoogte van een gebouw over een oppervlakte van ten hoogste 20% van het bouwvlak ten hoogste 9,50 m mag bedragen;
- d. de nokhoogte van een gebouw zal ten hoogste de in het bouwvlak aangegeven nokhoogte bedragen.

3.2.2. Bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de hoogte van erf- en terreinafscheidingen zal ten hoogste 2,00 m bedragen, met dien verstande dat de hoogte van erf- en terreinafscheidingen vóór de naar de weg gekeerde gevel(s) van het hoofdgebouw c.q. het verlengde daarvan ten hoogste 1,00 m zal bedragen;

- b. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zal ten hoogste 5,00 m bedragen.

3.3. Nadere eisen

Burgemeester en Wethouders kunnen met het oog op het voorkomen van een onevenredige aantasting van:

- de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- de milieusituatie;
- een goede woonsituatie;
- het bebouwingsbeeld;
- de verkeersveiligheid;

nadere eisen stellen aan de plaats van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met een grotere horizontale oppervlakte dan 6 m² en/of een grotere nokhoogte dan 1,50 m.

3.4. Ontheffing van de bouwvoorschriften

Burgemeester en Wethouders kunnen, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de milieusituatie, de woonsituatie, de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, ontheffing verlenen van:

- het bepaalde in lid 3.2.1. sub a en toestaan dat gebouwen gedeeltelijk buiten een bouwvlak worden gebouwd, mits geen onevenredige afbreuk zal worden gedaan aan de stedenbouwkundige uitgangspunten van het gebied als beschreven in hoofdstuk 4.3. van de plantoelichting.

3.5. Specifieke gebruiksvoorschriften

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, zoals bedoeld in artikel 7.10 van de Wet ruimtelijke ordening, wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van woningen, voorzover het de eerste bouwlaag betreft;
- b. het gebruik van de gronden en bouwwerken voor meer dan 22 woningen;
- c. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van de in lid 3.1. sub a onder 1 t/m 4 genoemde functies, voorzover het de tweede en/of hogere bouwlaag betreft, met uitzondering van een personeelsruimte/kantine ten behoeve van de in lid 3.1. sub a onder 1 t/m 4 genoemde functies, voor zover de gezamenlijke bedrijfsvloeroppervlakte van deze functies niet meer dan 200 m² bedraagt;
- d. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van detailhandel, niet zijnde supermarkten, voorzover de verkoopvloeroppervlakte per winkel meer dan 500 m² bedraagt;
- e. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van supermarkten, indien:

1. het totaal aantal supermarkten meer dan 2 bedraagt;
 2. de gezamenlijke verkoopvloeroppervlakte van de supermarkten meer dan 2.600 m² bedraagt;
 3. de verkoopvloeroppervlakte per supermarkt meer dan 1.600 m² bedraagt;
- f. het gebruik van gronden en bouwwerken als horecabedrijf, anders dan horeca, categorie I;
 - g. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van perifere detailhandel;
 - h. het gebruik van de gronden en bouwwerken voor reclaimedoeinden, anders dan voor het op de gronden gevestigde bedrijf;
 - i. de permanente opslag van goederen voor de voorgevelrooilijn.

3. 6. Ontheffing van de gebruiksvoorschriften

Burgemeester en Wethouders kunnen, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie, de woonsituatie, de sociale veiligheid, de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, ontheffing verlenen van:

- a. het bepaalde in lid 3.5. sub d en toestaan dat de verkoopvloeroppervlakte per winkel wordt vergroot tot ten hoogste 600 m², mits:
 - de nadelige effecten op het woon- en leefklimaat in de directe omgeving niet onevenredig worden vergroot;
- b. het bepaalde in lid 3.5. sub f en toestaan dat de gronden en bouwwerken worden gebruikt voor horeca, categorie II, mits:
 - de nadelige effecten op het woon- en leefklimaat in de directe omgeving niet onevenredig worden vergroot.

Artikel 4: Centrum - 2**4.1. Bestemmingsomschrijving**

De voor Centrum - 2 aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. gebouwen en terreinen ten behoeve van:
 - 1. detailhandel, niet zijnde supermarkten;
 - 2. dienstverlenende bedrijven en/of dienstverlenende instellingen;
 - 3. horeca, categorie I;
 - 4. maatschappelijke voorzieningen;

met daaraan ondergeschikt:

- b. wegen, straten en paden;
- c. groenvoorzieningen;
- d. nutsvoorzieningen;
- e. waterlopen en waterpartijen;

met de daarbijbehorende:

- f. parkeervoorzieningen;
- g. erven en verhardingen;
- h. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

4.2. Bouwvoorschriften**4.2.1. Bouwen van gebouwen**

Voor het bouwen van de in lid 4.1. sub a genoemde gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. een gebouw zal binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b. een gebouw zal in de voorbouwgrens worden gebouwd, dan wel ten hoogste 3,00 m daarachter;
- c. de goothoogte van een gebouw zal ten hoogste de in een bouwvlak aangegeven goothoogte bedragen;
- d. de nokhoogte van een gebouw zal ten hoogste de in een bouwvlak aangegeven nokhoogte bedragen.

4.2.2. Bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de hoogte van erf- en terreinafscheidingen zal ten hoogste 2,00 m bedragen, met dien verstande dat de hoogte van erf- en terreinafscheidingen vóór de naar de weg gekeerde gevel(s) van het hoofdgebouw c.q. het verlengde daarvan ten hoogste 1,00 m zal bedragen;
- b. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zal ten hoogste 5,00 m bedragen.

4.3. Nadere eisen

Burgemeester en Wethouders kunnen met het oog op het voorkomen van een onevenredige aantasting van:

- de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- de milieusituatie;
- het bebouwingsbeeld;
- de verkeersveiligheid;

nadere eisen stellen aan de plaats van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met een grotere horizontale oppervlakte dan 6 m² en/of een grotere nokhoogte dan 1,50 m.

4. 4. Ontheffing van de bouwvoorschriften

Burgmeester en Wethouders kunnen, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de milieusituatie, de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, ontheffing verlenen van:

- het bepaalde in lid 4.2.1. sub a en toestaan dat gebouwen gedeeltelijk buiten een bouwvlak worden gebouwd, mits geen onevenredige afbreuk zal worden gedaan aan de stedenbouwkundige uitgangspunten van het gebied als beschreven in hoofdstuk 4.3. van de plantoelichting.

4. 5. Specifieke gebruiksvoorschriften

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, zoals bedoeld in artikel 7.10 van de Wet ruimtelijke ordening, wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van woningen;
- b. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van supermarkten;
- c. het gebruik van gronden en bouwwerken als horecabedrijf, anders dan horeca, categorie I;
- d. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van perifere detailhandel;
- e. het gebruik van de gronden en bouwwerken voor reclamedoeleinden, anders dan voor het op de gronden gevestigde bedrijf;
- f. de permanente opslag van goederen voor de voorgevelrooilijn.

4. 6. Ontheffing van de gebruiksvoorschriften

Burgemeester en Wethouders kunnen, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie, de sociale veiligheid, de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, ontheffing verlenen van:

- het bepaald in lid 4.5. sub c en toestaan dat gronden en bouwwerken worden gebruikt voor horeca, categorie II, mits:
 - de nadelige effecten op het woon- en leefklimaat in de directe omgeving niet onevenredig worden vergroot.

Artikel 5: Groen**5. 1. Doeleindenomschrijving**

De voor Groen aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen, waaronder bomen en beplanting;
 - b. een gebouw ten behoeve van een fietsenstalling, ter plaatse van de aanduiding "gebouw";
 - c. paden;
- waarbij de instandhouding van de landschappelijke waarden van het gebied wordt nagestreefd;
- met daaraan ondergeschikt:
- d. parkeervoorzieningen;
 - e. nutsvoorzieningen;
 - f. waterlopen en waterpartijen;
- met de daarbijbehorende:
- g. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

5. 2. Bouwvoorschriften**5. 2. 1. Bouwen van gebouwen**

Voor het bouwen van het in lid 5.1. sub b genoemde gebouw gelden de volgende bepalingen:

- a. een gebouw ten behoeve van een fietsenstalling mag uitsluitend worden gebouwd, ter plaatse van de aanduiding "gebouw";
- b. de nokhoogte van een gebouw zal ten hoogste 3,00 m bedragen.

5. 2. 2. Bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de hoogte van erf- en terreinafscheidingen zal ten hoogste 2,00 m bedragen;
- b. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zal ten hoogste 3,00 m bedragen.

5. 3. Specifieke gebruiksvoorschriften

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, zoals bedoeld in artikel 7.10 Wet ruimtelijke ordening, wordt in ieder geval gerekend:

- het gebruik van de gronden en bouwwerken voor reclaimedoeinden.

5. 4. Aanlegvergunning

5. 4. 1. Aanlegvergunning voor werken en werkzaamheden

Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van Burgemeester en Wethouders (aanlegvergunning), de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden uit te voeren:

- het kappen en/of verwijderen van bomen.

5. 4. 2. Uitgezonderd van aanlegvergunning

Het bepaalde in lid 5.4.1. is niet van toepassing op werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden die:

- a. het normale onderhoud betreffen;
- b. noodzakelijk zijn in verband met het op de betreffende bestemming gerichte beheer of gebruik van de grond;
- c. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan.

5. 4. 3. Verlenen aanlegvergunning

De in lid 5.4.1. genoemde vergunning zal slechts worden verleend, indien geen onevenredige afbreuk zal worden gedaan aan de landschappelijke waarden van het gebied.

Artikel 6: Sport**6.1. Doeleindenomschrijving**

De voor Sport aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. binnen- en buitensportvoorzieningen, waaronder een zwembad met daarbij inbegrepen voorzieningen als gebouwen ten behoeve van was- en kleedruimten, kantines, bergings- en stallingsruimten en verenigingsgebouwen;

met daaraan ondergeschikt:

- b. speelvoorzieningen;
- c. groenvoorzieningen;
- d. parkeervoorzieningen;
- e. nutsvoorzieningen;
- f. paden;
- g. waterlopen en waterpartijen;

met de daarbijbehorende:

- h. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

6.2. Bouwvoorschriften**6.2.1. Bouwen van gebouwen**

Voor het bouwen van de in lid 6.1. sub a genoemde gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. een gebouw zal binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- b. de goothoogte van een gebouw zal ten hoogste 6,00 m bedragen;
- c. de nokhoogte van een gebouw zal ten hoogste 9,00 m bedragen.

6.2.2. Bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de hoogte van erf- en terreinafscheidingen zal ten hoogste 2,00 m bedragen;
- b. de hoogte van lichtmasten zal ten hoogste 12,00 m bedragen;
- c. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zal ten hoogste 6,00 m bedragen.

6.3. Nadere eisen

Burgemeester en Wethouders kunnen met het oog op het voorkomen van een onevenredige aantasting van:

- de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- de milieusituatie;
- het bebouwingsbeeld;
- de verkeersveiligheid;

nadere eisen stellen aan de plaats van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met een grotere horizontale oppervlakte dan 6 m² en/of een grotere nokhoogte dan 1,50 m.

6. 4. Specifieke gebruiksvoorschriften

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, zoals bedoeld in artikel 7.10 van de Wet ruimtelijke ordening, wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van gronden en bouwwerken als zelfstandig horecabedrijf;
- b. het gebruik van de gronden en bouwwerken voor reclamedoeleinden.

Artikel 7: Verkeer - Parkeren**7.1. Bestemmingsomschrijving**

De voor Verkeer - Parkeren aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. parkeervoorzieningen;
- met daaraan ondergeschikt:
- b. wegen;
- c. (woon)straten en pleinen;
- d. voet- en rijwielpaden;
- e. groenvoorzieningen;
- f. nutsvoorzieningen;
- g. waterlopen en waterpartijen;
- met de daarbijbehorende:
- h. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

7.2. Bouwvoorschriften**7.2.1. Bouwen van gebouwen**

Voor het bouwen van gebouwen geldt de volgende bepaling:

- op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

7.2.2. Bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de hoogte van erf- en terreinafscheidingen zal ten hoogste 2,00 m bedragen;
- b. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, anders dan rechtstreeks ten behoeve van de geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer, zal ten hoogste 5,00 m bedragen.

7.3. Nadere eisen

Burgemeester en Wethouders kunnen met het oog op het voorkomen van een onevenredige aantasting van:

- de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- de milieusituatie;
- het bebouwingsbeeld;
- de verkeersveiligheid;

nadere eisen stellen aan de plaats en nokhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met dien verstande dat de nokhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten minste 2,50 m mag bedragen.

7. 4. Specifieke gebruiksvoorschriften

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, zoals bedoeld in artikel 7.10 van de Wet ruimtelijke ordening, wordt in ieder geval gerekend:

- het gebruik van de gronden en bouwwerken voor reclamedoeleinden.

Artikel 8: Verkeer - Verblijf**8.1. Bestemmingsomschrijving**

De voor Verkeer - Verblijf aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wegen, met een functie voor zowel het verkeer met een doorgaand karakter als voor de ontsluiting van de aanliggende gronden;
 - b. (woon)straten en pleinen;
 - c. voet- en rijwielpaden;
 - d. parkeervoorzieningen;
- met daaraan ondergeschikt:
- e. voorzieningen ten behoeve van de op de aangrenzende gronden aanwezige centrumfuncties;
 - f. groenvoorzieningen;
 - g. nutsvoorzieningen;
 - h. waterlopen en waterpartijen;
 - i. terrassen;
- met de daarbijbehorende:
- j. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

8.2. Bouwvoorschriften**8.2.1. Bouwen van gebouwen**

Voor het bouwen van gebouwen geldt de volgende bepaling:

- op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

8.2.2. Bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de hoogte van erf- en terreinafscheidingen zal ten hoogste 2,00 m bedragen;
- b. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, anders dan rechtstreeks ten behoeve van de geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer, zal ten hoogste 5,00 m bedragen.

8.3. Nadere eisen

Burgemeester en Wethouders kunnen met het oog op het voorkomen van een onevenredige aantasting van:

- de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- de milieusituatie;
- het bebouwingsbeeld;
- de verkeersveiligheid;

nadere eisen stellen aan de plaats en nokhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met dien verstande dat de nokhoogte

van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten minste 2,50 m mag bedragen.

8. 4. Specifieke gebruiksvoorschriften

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, zoals bedoeld in artikel 7.10 van de Wet ruimtelijke ordening, wordt in ieder geval gerekend:

- het gebruik van de gronden en bouwwerken voor reclamedoeleinden.

Artikel 9: Woongebied**9.1. Bestemmingsomschrijving**

De voor Woongebied aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. het wonen;
met daaraan ondergeschikt:
- b. tuinen;
met de daarbijbehorende:
- c. erven, terreinen en verhardingen;
- d. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

9.2. Bouwvoorschriften**9.2.1. Bouwen van gebouwen**

Voor het bouwen van gebouwen geldt de volgende bepaling:

- op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

9.2.2. Bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de hoogte van erf- en terreinafscheidingen zal ten hoogste 2,00 m bedragen;
- b. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zal ten hoogste 3,00 m bedragen;
- c. de gezamenlijke oppervlakte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zal ten hoogste 6,00 m² bedragen.

9.3. Nadere eisen

Burgemeester en Wethouders kunnen met het oog op het voorkomen van een onevenredige aantasting van:

- de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- een goede woonsituatie;
- de milieusituatie;
- het bebouwingsbeeld;
- de verkeersveiligheid;

nadere eisen stellen aan:

- de plaats van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met een grotere horizontale oppervlakte dan 6,00 m² en/of een grotere nokhoogte dan 1,50 m;

9.4. Specifieke gebruiksvoorschriften

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, zoals bedoeld in artikel 7.10 van de Wet ruimtelijke ordening, wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van de gronden en bouwwerken voor de uitoefening van detailhandel;
- b. het gebruik van de gronden en bouwwerken voor reclamedoeleinden.

ALGEMENE BEPALINGEN

Artikel 10: Anti-dubbeltelbepaling

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

Artikel 11: Afstemming welstandstoets

Voorzover de voorschriften in het bestemmingsplan met betrekking tot:

- a. de voorgeschreven goothoogte en nokhoogte;
- b. de dakhelling;
- c. de plaatsing op het bouwperceel;

ruimte bieden voor verschillende mogelijkheden voor het realiseren van gebouwen, is deze ruimte tevens bedoeld voor het kunnen stellen van voorwaarden op basis van de in artikel 12a van de Woningwet aangegeven welstandscriteria, mits:

- de goot- en nokhoogte van gebouwen met niet meer dan 15% afwijken van de toegestane goot- en nokhoogte;
- de binnen de voorschriften te realiseren oppervlakte niet wordt verminderd.

Artikel 12: Algemene gebruiksbepalingen

Tot een gebruik, strijdig met de gegeven bestemmingen, zoals bedoeld in artikel 7.10 van de Wet ruimtelijke ordening, wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van gronden voor de opslag van schroot, afbraak, en bouwmaterialen, anders dan ten behoeve van de uitvoering van krachtens de bestemming toegelaten bouwactiviteiten en werken en werkzaamheden;
- b. de stalling en opslag van (aan het oorspronkelijk gebruik onttrokken) voer-, vaar- of vliegtuigen;
- c. het storten van puin en afvalstoffen;
- d. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van seksinrichtingen;
- e. het gebruik van de het gebruik van gronden als standplaats voor kampeermiddelen.

Artikel 13: Algemene ontheffingsbepalingen

13. 1. 1. Burgemeester en Wethouders kunnen ontheffing verlenen van:

- a. de in het plan gegeven maten, afmetingen en percentages tot niet meer dan 10% van die maten, afmetingen en percentages;
- b. het bepaalde in het plan en toestaan dat het beloop of profiel van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid en/of -intensiteit daartoe aanleiding geeft;
- c. het bepaalde in het plan en toestaan dat bestemmings- of bouwgrenzen worden overschreden indien een meetverschil daartoe aanleiding geeft;
- d. het bepaalde in het plan en toestaan dat bouwwerken van openbaar nut, zoals wachthuisjes (abri's), telefooncellen en dienstgebouwtjes voor onderhoud of gebruik van gronden en wegen worden gebouwd, mits:
 1. de inhoud per gebouwtje niet meer dan 50 m³ bedraagt;
 2. de nokhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten hoogste 15,00 m bedraagt;
- e. het bepaalde ten aanzien van de maximale nokhoogte van gebouwen en toestaan dat de nokhoogte van gebouwen ten behoeve van plaatselijke verhogingen, zoals schoorstenen, luchtkokers, liftkokers en lichtkappen, wordt vergroot, mits:
 1. deze vergroting niet meer dan 20 m² per plaatselijke verhoging bedraagt;
 2. de vergroting leidt tot een hoogte welke ten hoogste 1,25 maal de maximale nokhoogte van het betreffende gebouw bedraagt.

13. 1. 2. De onder 13.1.1. bedoelde ontheffing mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van:

- a. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- b. het straat- en bebouwingsbeeld;
- c. de milieusituatie;
- d. de woonsituatie;
- e. de sociale veiligheid;
- f. de verkeersveiligheid.

OVERGANGS- EN SLOTBEPALINGEN

Artikel 14: Overgangsrecht

14. 1. Overgangsregels bouwwerken

14. 1. 1. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, danwel gebouwd kan worden krachtens een bouwvergunning, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,

- a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
- b. na het tenietgaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de bouwvergunning geschiedt binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan;

14. 1. 2. Burgemeester en Wethouders kunnen eenmalig ontheffing verlenen van lid 14.1.1. voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in lid 14.1.1. met maximaal 10%.

14. 1. 3. Lid 14.1.1. is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

14. 2. Overgangsregels gebruik

14. 2. 1. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.

14. 2. 2. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in lid 14.2.1., 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.

14. 2. 3. Indien het gebruik, bedoeld in lid 14.2.1., na de inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.

14. 2. 4. Lid 14.2.1. is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 15: Slotbepaling

Deze voorschriften kunnen worden aangehaald onder de titel:

**"Voorschriften deel uitmakende van het
Bestemmingsplan Leens - Winkelcentrum
van de gemeente De Marne".**

Aldus vastgesteld in de raadsvergadering van 23 september 2008.

De voorzitter,



De griffier,



===

