

REGELS

<u>INHOUDSOPGAVE</u>	<u>blz</u>
HOOFDSTUK 1. INLEIDENDE REGELS	1
Artikel 1: Begripsbepalingen	1
Artikel 2: Wijze van meten	5
HOOFDSTUK 2. BESTEMMINGSBEPALINGEN	6
Artikel 3: Centrum - 1	6
HOOFDSTUK 3. ALGEMENE BEPALINGEN	9
Artikel 4: Anti-dubbeltelbepaling	9
Artikel 5: Afstemming welstandstoets	10
Artikel 6: Algemene gebruiksbepalings	11
Artikel 7: Algemene ontheffingsbepalingen	12
HOOFDSTUK 4. OVERGANGS- EN SLOTBEPALINGEN	13
Artikel 8: Overgangsrecht	13
Artikel 9: Slotbepaling	14



HOOFDSTUK 1. INLEIDENDE REGELS

Artikel 1: Begripsbepalingen

In deze voorschriften wordt verstaan onder:

1. het plan:
de Bestemmingsplan Leens-Winkelcentrum Centrum-1 van de gemeente De Marne;
2. bestemmingsplan:
de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.1663.07460302-ON01 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. bebouwing:
één of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
5. 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;
6. bestemmingsgrens:
de grens van een bestemmingsvlak;
7. bestemmingsvlak:
een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;
8. bouwen:
het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk;
9. bouwgrens:
de grens van een bouwvlak;
10. bouwperceel:
een aaneengesloten stuk grond, waarop krachtens het plan een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten;

11. bouwvlak:
een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de voorschriften bepaalde gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde zijn toegelaten;
12. 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;
13. 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;
14. 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;
15. 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;
16. 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;
17. gebouw:
elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;
18. hoofdgebouw:
een gebouw, dat op een bouwperceel in architectonisch opzicht dan wel gelet op de bestemming als belangrijkste gebouw valt aan te merken;

19. horecabedrijf:

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

20. 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;

21. 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;

22. 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;

23. 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;

24. 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, tuininrichtingsartikelen, bouwmaterialen, keuken en sanitair, alsmede woninginrichtingsartikelen, waaronder meubelen;

25. 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;

26. 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;

27. 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;

28. 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;

29. verkoopvloeroppervlakte:

de voor het publiek zichtbare en toegankelijke (besloten) winkelruimte ten behoeve van de detailhandel;

30. 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;

31. 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;

32. woning:

een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden;

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;

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.

HOOFDSTUK 2. 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 bijlage 2 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 reclamedoeleinden, 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.

HOOFDSTUK 3. ALGEMENE BEPALINGEN

Artikel 4: 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 5: 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 6: 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 7: Algemene ontheffingsbepalingen

7. 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.

7. 1. 2. De onder 7.1.1. 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.

HOOFDSTUK 4. OVERGANGS- EN SLOTBEPALINGEN

Artikel 8: Overgangsrecht

8.1. Overgangsregels bouwwerken

8.1.1. 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;

8.1.2. Burgemeester en Wethouders kunnen eenmalig ontheffing verlenen van lid 8.1.1. voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in lid 8.1.1. met maximaal 10%.

8.1.3. Lid 8.1.1. 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 overgangsbepaling van dat plan.

8.2. Overgangsregels gebruik

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

8.2.2. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in lid 8.2.1., 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.

8.2.3. Indien het gebruik, bedoeld in lid 8.2.1., 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.

8.2.4. Lid 8.2.1. 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 9: Slotbepaling

Deze voorschriften kunnen worden aangehaald onder de titel:

**"Voorschriften deel uitmakende van de
Bestemmingsplan Leens-Winkelcentrum Centrum-1
van de gemeente De Marne".**

Aldus vastgesteld in de raadsvergadering 25/001/2009

De voorzitter,



De griffier,



===