

REGELS

REGELS

behorende bij het bestemmingsplan "Bebouwde kom Zierikzee" in de gemeente Schouwen-Duiveland

INHOUD

HOOFDSTUK I. ALGEMENE EN TECHNISCHE REGELS	3
Artikel 1 Begrippen	3
Artikel 2 Wijze van meten	14
 HOOFDSTUK II. BESTEMMINGSREGELS	 16
Artikel 3 Agrarisch (A)	16
Artikel 4 Bedrijf (B)	19
Artikel 5 Centrum (C)	23
Artikel 6 Detailhandel (D)	27
Artikel 7 Gemengd (GD)	30
Artikel 8 Groen (G)	34
Artikel 9 Horeca (H)	36
Artikel 10 Kantoor (K)	40
Artikel 11 Maatschappelijk (M)	43
Artikel 12 Natuur	46
Artikel 13 Recreatie-Dagrecreatie (R-DR)	48
Artikel 14 Recreatie-Jachthaven (R-JH)	51
Artikel 15 Recreatie-Verblijfsrecreatie (R-VR)	53
Artikel 16 Sport	58
Artikel 17 Verkeer (V)	61
Artikel 18 Water (WA)	64
Artikel 19 Wonen (W)	65
Artikel 20 Archeologisch onderzoeksgebied (dubbelbestemming)	70
Artikel 21 Archeologisch waardevol gebied (dubbelbestemming)	74
Artikel 22 Beschermd stadsgezicht (dubbelbestemming)	79
Artikel 23 Molenbiotoop (dubbelbestemming)	82
Artikel 24 Waarborgzone (dubbelbestemming)	84
Artikel 25 Waterstaatsdoeleinden (dubbelbestemming)	87
 HOOFDSTUK III. ALGEMENE REGELS	 89
Artikel 26 Antidubbeltelbepaling	89
Artikel 27 Algemene gebruiksregels	90
Artikel 28 Algemene ontheffingen	93
Artikel 29 Algemene wijzigingsbevoegdheden	94
Artikel 30 Algemene procedureregels	95
Artikel 31 Nadere eisen	96
 HOOFDSTUK IV. OVERGANGS- EN SLOTREGELS	 97
Artikel 32 Strafregeel	97
Artikel 33 Overgangsregels bouwen en gebruik	98
Artikel 34 Slotregel	100

BIJLAGEN:

1. Staat van Horeca-activiteiten;
2. Staat van Bedrijfsactiviteiten;
3. Lijst van gevaarlijke stoffen;
4. Voorschriftenkaart 1: - Gevelbreedte panden
 - Monumenten
 - Kapvormen en kaprichtingen
 - goothoogtes
5. Voorschriftenkaarten 2 , 3, 4, 5 en 6.

Hoofdstuk I. ALGEMENE EN TECHNISCHE REGELS

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1. **plan:** het bestemmingsplan "Bebouwde kom Zierikzee" te Schouwen-Duiveland;
2. **kaart:** de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO;
3. **aaneengesloten woningen (wa):** blokken van meer dan twee aaneengebouwde woningen;
4. **aan- of uitbouw:** een uit de gevel springend, in architectonisch opzicht ondergeschikt deel van een woning dat door haar indeling en inrichting is bestemd hoofdzakelijk te worden gebruikt ten behoeve van de woning;
5. **achtererf:** gedeelte van het erf tussen de achtergevellijn en de aan de achterzijde van het gebouw gelegen erfgrens;
6. **achtergevellijn:** denkbeeldige lijn die strak loopt langs de achtergevel van een hoofdgebouw tot aan de perceelsgrenzen;
7. **achtergevel van een hoofdgebouw:** het meest achterwaarts gelegen deel van een hoofdgebouw;
8. **afgewerkt maaiveld:** de gemiddelde hoogte van de grond die gebouwen en of andere bouwwerken omringt;
9. **afhaalrestaurant:** een horecabedrijf dat zich richt op het verstrekken van maaltijden voor directe consumptie ter plaatste met al dan niet het daarnaast afzonderlijk verstrekken van dranken of kleine etenswaren voor directe consumptie ter plaatse. Tevens bestaat hierbij de mogelijkheid dat consumpties ter plaatse afgehaald worden en niet ter plaatse geconsumeerd worden;
10. **ander bouwwerk:** een bouwwerk geen gebouw zijnde;
11. **archeologisch deskundige:** de provinciaal archeoloog van Zeeland, de rijksarcheoloog van de Rijksdienst voor Archeologie, Cultuurlandschap en Monumenten of een ander deskundig archeologisch adviesbureau;

12. **archeologisch onderzoek:** onderzoek naar de aanwezigheid van archeologische waarden verricht door of namens een dienst of instelling die over een opgravingsvergunning beschikt;
13. **archeologische waarde:** de aan het gebied toegekende waarde gekenmerkt door voorwerpen of bewoningssporen van vroegere samenlevingen direct onder het aardoppervlak;
14. **architectonische waarde:** de aan een gebouw toegekende waarde gekenmerkt door de opbouw en/of indeling van de buitengevel, de dakopbouw en het materiaal en/of kleurgebruik eventueel in samenhang met de omgeving;
15. **Awb:** de Algemene wet bestuursrecht zoals die luidde ten tijde van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan;
16. **bebouwing:** één of meer gebouwen en/of andere bouwwerken;
17. **bebouwingsgrens:** een op de kaart aangegeven lijn, die niet door gebouwen mag worden overschreden, tenzij in deze regels anders is bepaald;
18. **bebouwingspercentage:** een op de kaart of in de regels aangegeven percentage, dat de grootte van het deel van een terrein aangeeft dat maximaal mag worden bebouwd;
19. **bebouwingsvlak:** een op de kaart aangegeven vlak, waarbinnen ingevolge het plan de gebouwen moeten worden geplaatst, tenzij in deze regels anders is bepaald;
20. **bed & breakfast:** Een nevenactiviteit in een bestaande woning waar logies wordt verstrekt en waar eventueel afzonderlijke maaltijden worden verstrekt aan gasten;
21. **bedrijfsvaartuig:** Een vaartuig, daaronder begrepen een object te water, hoofdzakelijk gebruikt als of bestemd voor de uitoefening van enig bedrijf of beroep.
22. **bedrijfsgebouw:** een gebouw dat dient voor de uitoefening van een of meer bedrijfsactiviteiten;
23. **bedrijfsmatig gebruik van een woning:** het gebruik van (een gedeelte van) een woning en/of daarbij behorende aanbouw of bijgebouw voor het bedrijfsmatig verlenen van diensten c.q. het uitoefenen van ambachtelijke bedrijvigheid dat, in tegenstelling tot een beroepsmatig gebruik van een woning, gericht op consumentenverzorging geheel of overwegend door middel van handwerk, waarvan de omvang zodanig is dat de woonfunctie behouden blijft en waarvoor geen meldings- of vergunningsplicht op grond van het Inrichtingen- en vergunningenbesluit milieubeheer geldt;

- 24. **bedrijfsvloeroppervlak:** de gezamenlijke vloeroppervlakte van verkoop-ruimten, magazijnen, bergingen, kantoren en verblijfsruimten en de overige voor de bedrijfsvoering benodigde vloeroppervlakte;
- 25. **belending:** aangrenzend gebouw of object;
- 26. **beroepsmatig gebruik van een woning:** het gebruik van (een gedeelte van) een woning en/of daarbij behorende aanbouw of bijgebouw voor 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 daarbij behorende aan- of bijgebouw met behoud van de woonfunctie kan worden uitgeoefend;
- 27. **beschermd stadsgezicht:** een stadsgezicht dat ingevolge artikel 35 van de Monumentenwet 1988 is aangewezen en zoals is aangegeven op de kaart;
- 28. **bestaand:** ten tijde van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan;
- 29. **bestemmingsgrens:** een op de kaart aangegeven lijn, die de grens vormt van een bestemmingsvlak;
- 30. **bestemmingsplan:** de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO met de bijbehorende regels;
- 31. **bestemmingsvlak:** een op de kaart aangegeven vlak met eenzelfde bestemming;
- 32. **bijgebouw:** een met het hoofdgebouw verbonden of daarvan vrijstaand gebouw dat ten dienste staat van het hoofdgebouw en door zijn ligging, constructie of afmetingen ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;
- 33. **boerderij- en streekproducten:** al dan niet bewerkte agrarische producten, afkomstig van het eigen agrarische bedrijf of van andere agrarische bedrijven uit de streek (Schouwen-Duiveland), met uitzondering van (sub)tropische of exotische producten;
- 34. **Bouwbesluit:** het Bouwbesluit zoals die luidde ten tijde van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan;
- 35. **bouwen:** het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk of het vergroten van een standplaats;
- 36. **bouwperceel:** een aaneengesloten stuk grond dat een eenheid vormt in gebruik, waarop krachtens het plan een zelfstandige, bij elkaar horende bebouwing is toegestaan;

- 37. **bouwperceelsgrens:** een op de kaart aangegeven lijn, die de grens vormt van een bouwperceel;
- 38. **bouwwerk:** elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die op de plaats van bestemming hetzij direct, hetzij indirect met de grond is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond, bedoeld om ter plaatse te functioneren;
- 39. **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 kleinere etenswaren;
- 40. **cafetaria/snackbar:** Een horecabedrijf dat tot hoofddoel heeft het verstrekken van ter plaatse bereide kleine etenswaren, met als nevenactiviteit het verstrekken van zwak-alcoholische dranken voor consumptie elders dan ter plaatse en niet-alcoholische dranken voor directe consumptie en consumptie elders dan ter plaatse;
- 41. **cultuurhistorische waarde:** de aan een bouwwerk of gebied toegekende waarde in verband met ouderdom en gaafheid;
- 42. **dagrecreatie:** activiteiten ter ontspanning in de vorm van sport, spel, toerisme en educatie, waarbij overnachting uitdrukkelijk is uitgesloten;
- 43. **detailhandel:** het bedrijfsmatig te koop aanbieden, hieronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan diegenen die deze goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit;
- 44. **dienstverlening:** het bedrijfsmatig aanbieden, verkopen en/of leveren van diensten aan personen, zoals reisbureaus, kapsalons, wasserettes, autorij-school en videotheek;
- 45. **dienst-/bedrijfswoning:** een woning in of bij een gebouw of op een terrein, die dient voor de huisvesting van (één huishouden) van een persoon wiens huisvesting daar, gelet op de bestemming van de grond ter plaatse van het gebouw of het terrein, noodzakelijk is;
- 46. **discotheek/dancing:** een horecabedrijf dat tot hoofddoel heeft het verstrekken van al dan niet alcoholische dranken voor consumptie ter plaatse waarbij het doen beluisteren van overwegend mechanische muziek en het gelegenheid geven tot dansen een wezenlijk onderdeel vormen;
- 47. **duurzame agrarische bedrijfsvoering:** in stand houden en ontwikkelen van de agrarische productiefunctie waarbij als uitgangspunt geldt, dat aan agrarische bedrijven voldoende mogelijkheden worden geboden om ook op de lange termijn de nodige volwaardigheid en levensvatbaarheid te behouden;

48. **erf**: al dan niet omheind stuk grond dat in ruimtelijk opzicht direct behoort bij, in functioneel opzicht ten dienste staat van, en in feitelijk opzicht direct aansluit aan een gebouw en dat, blijkens de kadastrale gegevens behoort tot het perceel waarop dat gebouw is geplaatst;
49. **erfgrens**: de grens van het erf;
50. **escortbedrijf**: de natuurlijke persoon, groep of rechtspersoon die bedrijfsmatig, of van omvang alsof zij bedrijfsmatig was, prostitutie aanbiedt die op een andere plaats dan in de bedrijfsruimte (van een seksinrichting) wordt uitgeoefend;
51. **evenementen**: gebeurtenissen, gericht op een groot publiek, op het gebied van kunst, sport, ontspanning en cultuur.
52. **gastenverblijf**: een aan- of uitbouw of vrijstaand bijgebouw welke ten dienste staat van een woning en welke uitsluitend gebruikt wordt om logies te bieden aan personen die elders hun hoofdverblijf hebben;
53. **gebouw**: elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;
54. **geschakelde woning (wgk)**: woningen waarvan de hoofdgebouwen door middel van bijgebouwen en/of aan- en uitbouwen met elkaar zijn verbonden;
55. **gestapelde woning (wg)**: een al dan niet uit meerdere bouwlagen bestaande woning, deel uitmakend van een gebouw waarin meerdere woningen zijn ondergebracht, zodanig dat deze boven dan wel naast elkaar zijn gesitueerd, waarbij per woning een zelfstandige toegankelijkheid, al dan niet direct vanaf het afgewerkte maaiveld, gewaarborgd is;
56. **grondgebonden agrarisch bedrijf**:
een bedrijf, gericht op het voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen en / of het houden van dieren, nader te onderscheiden in:
1. akker- en vollegrondstuinbouw: de teelt van gewassen op open grond, daaronder niet begrepen sier-, fruit- en bollenteelt;
 2. bollenteelt: de teelt van bloembollen al dan niet in samenhang met de teelt van bolbloemen;
 3. fruitteelt: de teelt van fruit op open grond;
 4. grondgebonden veehouderij: het houden van melk- en ander vee (nagenoeg) geheel op open grond waarvoor in de bedrijfsvoering de weidegang essentieel is, of waarvoor de gronden feitelijk en in overwegende mate voor voerteelt voor het veehouderijbedrijf worden gebruikt;
 5. paardenfokkerij: het fokken van paarden en het houden van paarden ten behoeve van de vlees- en / of melkproductie;
 6. sierteelt: de teelt van siergewassen op open grond al dan niet gecombineerd met de handel in boomkwekerijgewassen en vaste planten;

57. **half vrijstaand (whv):** blokken van twee aaneen gebouwde woningen die door middel van één gemeenschappelijke wand met elkaar zijn verbonden;
58. **hoofdgebouw:** een gebouw, dat op een bouwperceel door zijn aard, functie, constructie of afmetingen dan wel gelet op de bestemming als belangrijkste gebouw valt aan te merken;
59. **hotel/motel:** een horecabedrijf dat tot hoofddoel heeft het verstrekken van logies (per nacht) met als nevenactiviteiten het verstrekken van maaltijden en/of dranken voor consumptie ter plaatse en mogelijk de verhuur van zaalaccommodatie ten behoeve van congressen;
60. **horecabedrijf:** een bedrijf gericht op het verstrekken van al dan niet ter plaatse bereide en al dan niet ter plaatse te nuttigen dranken en/of etenswaren en/of het verstrekken van logies en/of het exploiteren van zaalaccommodaties;
61. **Inrichtingen- en vergunningenbesluit milieubeheer:** het Inrichtingen- en vergunningenbesluit milieubeheer, zoals die luidde ten tijde van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan;
62. **jachthaven:** een haven met de daarbij behorende grond waar overwegend gelegenheid wordt gegeven voor het aanleggen, afmeren of aangemeerd houden van pleziervaartuigen;
63. **kampeershuisje:** een eenvoudig gebouw met een beperkte inhoud en oppervlakte bestemd voor recreatief nachtverblijf voor personen die hun hoofdverblijf elders hebben, zoals:
- trekkershut: een kampeershuisje bestaande uit één ruimte.
 - trekkershut-plus: een kampeershuisje bestaande uit één ruimte, zonder verdieping.
 - kampeerlodge: een kampeershuisje met verdieping.
 - kampeerchalet: een kampeershuisje zonder verdieping.
 - samengestelde stacaravan: twee of meerdere aan elkaar gekoppelde stacaravans die in zijn geheel niet (over de weg) kunnen worden vervoerd.
64. **kampeermiddel:** tent, tentwagen, tenthuisje, kampeerauto of (sta)caravan, al dan niet een bouwwerk zijnde, waarvoor ingevolge de Woningwet geen bouwvergunning vereist is, één en ander voor zover deze geheel of ten dele blijvend zijn bestemd of opgericht dan wel worden of kunnen worden gebruikt voor recreatief nachtverblijf door personen die hun hoofdverblijf elders hebben;
65. **kampeerterrein:** terrein of plaats, geheel of gedeeltelijk ingericht, en blijkens die inrichting bestemd, om daarop gelegenheid te geven tot het plaatsen of geplaatst houden van kampeermiddelen ten behoeve van recreatief nachtverblijf;

- 66. **landschaps- en natuurbeschermingsdeskundige:** een door burgemeester en wethouders aan te wijzen deskundige of commissie van deskundigen inzake aanwezige landschaps- en / of natuurwaarden;
- 67. **maatschappelijk:** educatieve, sociaal-medische, sociaal-culturele, levensbeschouwelijke voorzieningen en hieraan gelieerde kantoren, zorgwonnenvormen ten behoeve van sociaal-medische voorzieningen, alsmede voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening, alsook ondergeschikte detailhandels- en/of horeca activiteiten uitsluitend ten dienste van deze maatschappelijke voorzieningen;
- 68. **mantelzorg:** alle vormen van langdurige zorg die niet in het kader van een hulpverlenend beroep wordt geboden aan een hulpbehoevende door personen uit diens directe omgeving, waarbij de zorgverlening rechtstreeks voortvloeit uit de sociale relatie en de gebruikelijke zorg van huisgenoten voor elkaar overstijgt. Bij de mogelijk hiervoor benodigde extra woonruimte dient er sprake te zijn van bewoning door één huishouden;
- 69. **mestbassins:** werken, niet zijnde bouwwerken, ten behoeve van de opslag van mest, zoals mestzakken en daarmee vergelijkbare vormen van mestopslag;
- 70. **milieudeskundige:** een door burgemeester en wethouders aan te wijzen deskundige of commissie van deskundigen inzake milieu;
- 71. **monumentencommissie:** de gemeentelijke monumentencommissie als bedoeld in artikel 15 van de Monumentenwet 1988;
- 72. **nutsvoorzieningen** (voorzieningen ten behoeve van openbaar nut): voorzieningen ten behoeve van het openbaar nut, zoals transformatorhuisjes, schakelhuisjes, duikers, gemaalgebouwtjes, bemalingsinstallaties, bergbezinkbassins, gasreducerstations, telefooncellen, etc.
- 73. **ondersteunende horeca:** gelegenheid waarbij het doel van de onderneming niet primair gericht is op het verstrekken van consumptieve goederen, maar slechts ter ondersteuning is van de hoofdactiviteit. Deze consumptieve gelegenheid richt zich op het verstrekken van kleine eetwaren voor directe consumptie ter plaatse met daarnaast het afzonderlijk verstrekken van dranken voor directe consumptie ter plaatse. Horecagelegenheden bij sportkantines en clubhuizen vallen hier niet onder;
- 74. **overbouwing:** een deel van een gebouw, gelegen boven het peil vrij van het aansluitend afgewerkte terrein, dat ter weerszijden wordt ondersteund door hetzelfde gebouw.
- 75. **overkapping:** een bouwwerk, geen gebouw zijnde, voorzien van een gesloten dak;

76. **passend in straat- en bebouwingsbeeld:**
- een goede verhouding tussen bouwmassa en open ruimte;
 - een goede hoogte-/breedteverhouding tussen de bebouwing onderling;
 - een samenhang in bouwvorm/architectonisch beeld tussen bebouwing die ruimtelijk op elkaar georiënteerd is;
 - de cultuurhistorische samenhang van de omgeving;
77. **peil:** voor gebouwen, waarvan de hoofdtoegang onmiddellijk grenst aan een weg: de hoogte van die weg ter plaatse van de hoofdtoegang. Bij ligging in het water: de gemiddelde hoogte van de aangrenzende oevers. In andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte maaiveld;
78. **pension:** een bedrijf dat tot hoofddoel heeft het verstrekken van logies met als nevenactiviteiten het verstrekken van maaltijden en/of dranken aan logerende gasten;
79. **perceelsgrens:** de grens van een bouwperceel;
80. **perifere detailhandel:** detailhandel in:
- a. auto's, motoren, keukens, badkamers, boten, caravans en landbouwwerktuigen;
 - b. tuinbenodigdheden;
 - c. grove bouwmaterialen;
 - d. meubels en woninginrichtingsartikelen;
 - e. en in combinatie daarmee rechtstreeks samenhangende artikelen zoals accessoires, onderdelen, onderhoudsmiddelen en/of materialen;
81. **permanente bewoning:** bewoning van een ruimte als hoofdverblijf;
82. **pleziervaarttuig:** schip bestemd of gebruikt voor sport of vrijetijdsbesteding ongeacht het type en de wijze van voortstuwing;
83. **prostitutie:** het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen vergoeding;
84. **recreatief nachtverblijf:** recreatie in ruimten welke zijn bestemd of opgericht voor recreatief nachtverblijf, zoals een recreatiewoning, kampeerhuisje, logeergebouw, pension of kampeermiddel, en worden gebruikt door personen die hun hoofdverblijf elders hebben;
85. **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;
86. **samengestelde stacaravan:** een bouwwerk dat uit twee of meerdere aan elkaar gekoppelde delen bestaat en die in zijn geheel niet (over de weg) vervoerd kan worden;

87. **seksinrichting:** de voor publiek toegankelijke, besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotisch-pornografische aard plaatsvinden. Onder een seksinrichting worden in elk geval verstaan: een prostitutiebedrijf, waaronder begrepen een erotisch-massagesalon, een seksbioscoop, seksautomatenhal, sekstheater of een parenclub, al dan niet in combinatie met elkaar;
88. **Staat van Bedrijfsactiviteiten:** de Staat van Bedrijfsactiviteiten die van deze regels deel uitmaakt;
89. **Staat van Horeca-activiteiten;** de Staat van Horeca-activiteiten die van deze regels deel uitmaakt;
90. **stacaravan:** een kampeermiddel uit één niet-samengesteld geheel, die in zijn geheel (over de weg) vervoerd kan worden met een maximale oppervlakte van 55m², één bouwlaag en maximaal 3.50 meter hoog, gemeten vanaf het maaiveld;
91. **standplaats:** het gedeelte van een kampeerterrein aangewezen voor recreatief nachtverblijf in één of meerdere kampeermiddelen of een kampeershuisje, waarbij de standplaatsen voor kampeermiddelen nader zijn te onderscheiden in:
- a. permanente standplaats: een standplaats bestemd voor het plaatsen van een kampeermiddel en twee bijzettentjes van maximaal zes vierkante meter, dat gedurende het gehele jaar aanwezig mag zijn ten behoeve van recreatief nachtverblijf.
 - b. niet-permanente standplaats: een standplaats bestemd voor het plaatsen van één of meerdere kampeermiddelen, niet zijnde een stacaravan, gedurende de zomerperiode ten behoeve van recreatief nachtverblijf, nader te onderscheiden in:
 - één kampeermiddel met maximaal twee bijzettentjes van maximaal zes vierkante meter, of;
 - maximaal drie tentjes van maximaal zes vierkante meter.
92. **stedenbouwkundige:** een door burgemeester en wethouders aan te wijzen deskundige of commissie van deskundigen inzake stedenbouw;
93. **straatprostitutie:** het zich op de openbare weg respectievelijk op openbare ruimten of in een zich op de openbare weg respectievelijk openbare ruimte bevindend voertuig beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen vergoeding;
94. **vaste ligplaats:** aangewezen aanlegplaatsen waar vaartuigen met vergunning een gedeelte van het jaar of het gehele jaar mogen afmeren;

- 95. **verblijfsdoeleinden:** gronden waarbij de nadruk ligt op het verblijf van personen in het openbaar gebied en die tevens een verkeersfunctie hebben voor fietsers en voetgangers;
- 96. **verkoopvloeroppervlak:** de voor het publiek zichtbare en toegankelijke (besloten) winkelruimte ten behoeve van de detailhandel;
- 97. **voorgevellijn:** denkbeeldige dan wel op de kaart aangegeven lijn die strak loopt langs de voorgevel van een gebouw tot aan de perceelsgrenzen;
- 98. **voorgevel van een hoofdgebouw:** het meest naar de wegzijde gekeerde deel van een hoofdgebouw;
- 99. **vrijstaande woning (wv):** een woning zonder gemeenschappelijke wand met een andere woning;
- 100. **Wed:** de Wet op de economische delicten, zoals die luidde ten tijde van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan;
- 101. **weg:** voor het openbaar verkeer openstaande weg of pad inclusief de daarin liggende bruggen en duikers en de tot die weg behorende paden en bermen of zijkanten;
- 102. **weidegang:** het bieden van gelegenheid voor dieren om buiten te lopen, op een substantiële oppervlakte landbouwgrond, waarbij een deel van de voer-behoefte voor de dieren buiten wordt verzameld en waarbij meer dan 50% van de betreffende landbouwgrond is begroeid;
- 103. **winterkamperen:** het gebruik van niet-permanente kampeermiddelen in de openlucht voor toeristisch recreatief nachtverblijf in de periode van 16 november tot 1 maart.
- 104. **winterseizoen/winterperiode:** de jaarlijkse periode van 16 november tot 1 maart van enig jaar;
- 105. **woning:** een hoofdgebouw dat dient voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden;
- 106. **Wet geluidhinder:** de Wet geluidhinder, zoals die luidde ten tijde van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan;
- 107. **Woningwet:** de Woningwet, zoals die luidde ten tijde van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan;
- 108. **Wro:** de Wet op de Ruimtelijke Ordening, zoals die luidde ten tijde van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan;

- 109. **zijerf:** gedeelte van het erf tussen een zijgevellijn en de aan die zijde van het gebouw gelegen erfgrens;
- 110. **zijgevel:** een gevel van een gebouw, die niet een voorgevel of een achtergevel is;
- 111. **zijgevellijn:** denkbeeldige lijn die strak loopt langs de zijgevel van een bouwwerk tot aan de perceelsgrenzen;
- 112. **zomerseizoen/zomerperiode:** de jaarlijkse periode van 1 maart tot en met 15 november van enig jaar.

Artikel 2 **Wijze van meten**

Bij het toepassen van deze regels gelden de volgende aanwijzingen:

1. **afstanden** van bouwwerken onderling alsmede afstanden van bouwwerken tot de perceelsgrens worden daar gemeten, waar deze afstanden het kleinst zijn. Overstekken tot 40 cm worden hierbij niet meegerekend;
2. **de totale hoogte van een bouwwerk** wordt gemeten tussen het hoogste punt van het bouwwerk, met uitzondering van antennes, schoorstenen, lift-opbouwen, lichtkoepels, en vergelijkbare andere ondergeschikte bouwdelen en het peil;
3. **De goothoogte van een bouwwerk:** vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeiboord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel;
4. **de hoogte van andere bouwwerken** wordt gemeten tussen het hoogste punt van het bouwwerk en het peil;
5. **de oppervlakte van een gebouw en een ander bouwwerk** wordt gemeten in de verticale projectie op het maaiveld van de grootste buitenwerkse maten van de (denkbeeldige) gevels, exclusief overstekken tot 40 cm, boven het afgewerkte maaiveld en eventueel tot het hart van een gemeenschappelijke scheidingsmuur;
6. **de breedte en lengte en diepte van een gebouw** wordt gemeten tussen de (denkbeeldige) buitenwerkse gevelvlakken en/of tot het hart van de scheidingsmuren, met dien verstande, dat wanneer de betreffende gevelvlakken niet evenwijdig lopen of verspringen, het gemiddelde wordt genomen van de kleinste en de grootste maat;
7. **het bebouwde oppervlak van een bouwperceel**, of een ander terrein wordt bepaald door de oppervlakten van alle op een terrein gelegen gebouwen en overkappingen bij elkaar op te tellen, tenzij in de regels anders is bepaald;
8. **het bebouwingspercentage** wordt per bouwperceel berekend van het vlak waar het percentage is ingeschreven;
9. **de inhoud van een bouwwerk** wordt gemeten buitenwerks en boven het afgewerkte maaiveld en eventueel tot het hart van een gemeenschappelijke scheidingsmuur;

10. **(bedrijfs)vloeroppervlak** wordt gemeten buitenwerks, tussen de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidingsmuren) van de ruimten inclusief overstekken groter dan 40 cm, die ingevolge het plan worden of kunnen worden gebruikt voor bedrijfsmatige activiteiten.

Hoofdstuk II. BESTEMMINGSREGELS

Artikel 3 **Agrarisch (A)**

1 Bestemmingsomschrijving

De op de kaart voor "Agrarisch" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. de bedrijfsvoering van grondgebonden agrarische bedrijven en aan de bestemming ondergeschikte extensieve dagrecreatie met bijbehorende recreatieve fiets- en wandelpaden en voorzieningen;
- b. ter plaatse van de aanduiding "landwinkel" (law): tevens een winkel in boerderij en streekproducten, als nevenactiviteit van het agrarisch bedrijf;

Deze gronden zijn mede bestemd voor bufferzone ten opzichte van het aangrenzende woongebied en voor erftoegangswegen, paden, parkeervoorzieningen, water, groenvoorzieningen en andere voorzieningen ten dienste van de bestemming.

2 Toelaatbare bebouwing

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

- a. niet voor bewoning bestemde gebouwen;
- b. op de gronden met de aanduiding 'wonen in dienstwoning' (wdw), één dienst-/bedrijfswoning, inclusief daarbij behorende aan- en bijgebouwen;
- c. andere bouwwerken, welke ter plaatse noodzakelijk zijn uit een oogpunt van een doelmatige agrarische bedrijfsvoering dan wel uit een oogpunt van beheer en onderhoud overeenkomstig de doeleinden;
- d. op de gronden met de nadere aanduiding (z) zijn geen gebouwen en overkappingen toegestaan.

3 Bouwregels

Met betrekking tot het bouwen gelden de aanduidingen op de kaart en de volgende regels:

- a. de gebouwen en andere bouwwerken mogen uitsluitend binnen het op de kaart aangegeven bebouwingsvlak worden gebouwd;

- b. de afstand van gebouwen tot aan de zijdelingse perceelsgrenzen zal minimaal 10 meter bedragen;
- c. de goothoogte van een gebouw mag maximaal 6 meter bedragen, tenzij op de kaart anders is aangegeven;
- d. de totale hoogte van een gebouw mag maximaal 9 meter bedragen, tenzij op de kaart anders is aangegeven;
- e. in afwijking van het bepaalde in sub d mag de totale hoogte van een gebouw ter plaatse van de aanduiding (law) maximaal 7,5 meter bedragen;
- f. de inhoud, van een bedrijfswoning, met inbegrip van de inhoud van aangebouwde bijgebouwen mag maximaal 750 m³ bedragen;
- g. bij een dienst-/dienstwoning mogen binnen het bebouwingsvlak maximaal twee aan- of bijgebouwen worden gebouwd met een gezamenlijke oppervlakte van maximaal 40 m², een goothoogte van 3,30 meter en een totale hoogte van 7 meter;
- h. de goothoogte respectievelijk totale hoogte van mestopslagruimten als zelfstandige bouwwerken mag maximaal 5 meter en 7 meter bedragen;
- i. de verkoopvloeroppervlakte ter plaatse van de aanduiding (law) mag niet meer bedragen dan 150m²;
- j. de totale hoogte van andere bouwwerken mag maximaal 2 meter bedragen, met dien verstande dat erfafscheidingen voor de voorgevellijn maximaal 1 meter bedragen;
- k. in afwijking van het onder lid 3 sub j bepaalde mag de totale hoogte van vlaggenmasten maximaal 10 meter bedragen;
- l. in afwijking van het onder lid 3 sub j bepaalde mag de totale hoogte van overkappingen maximaal 3 meter bedragen;

4 Specifieke gebruiksverboden

Tot het verboden gebruik als bedoeld in Artikel 27 lid 1 wordt in ieder geval gerekend:

- a. het aanleggen van een mestbassin (mestzak of foliebassin) of een waterbassin;
- b. het gebruik van gronden als opslagplaats voor bagger en specie, behoudens het deponeren van baggerspecie in het kader van normaal onderhoud van waterlopen.

5 Aanlegvergunning

- 5.1 Het is verboden gronden, voor zover deze zijn gelegen binnen een afstand van 50 m. van de gronden met de bestemming "Wonen" zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van het college van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning), te beplanten met houtgewassen ten behoeve van een boomgaard ter plaatse waar de gronden op het tijdstip van het van kracht worden van het plan niet reeds met houtgewassen waren beplant.
- 5.2 Het verbod is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:
- a. normaal onderhoud en beheer ten dienste van de bestemming betreffen;
 - b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
 - c. reeds mogen worden uitgevoerd krachtens een verleende vergunning.
- 5.3 De werken of werkzaamheden zijn slechts toelaatbaar, indien daardoor de waarden van de gronden niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast, dan wel de mogelijkheden voor herstel van die waarden niet onevenredig worden of kunnen worden verkleind.
- 5.4 Alvorens te beslissen omtrent een aanlegvergunning wint het college van burgemeester en wethouders schriftelijk advies in van de milieudeskundige omtrent de vraag of door het verlenen van een aanlegvergunning geen onevenredige afbreuk zal worden gedaan aan de in de nabijheid gelegen bestemmingen en functies.

6 Ontheffing van de bouwregels

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen van het bepaalde in lid 3 sub j tot een totale hoogte van maximaal 10 meter, met uitzondering van overkappingen en mits de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken niet onevenredig worden aangetast.

7 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, met inachtneming van het bepaalde in artikel 3.6 Wro, de bestemming "Agrarisch" te wijzigen in de bestemming "Water", voor zover het de gronden betreft die aangegeven zijn op voorschriftenkaart 2, ter realisatie van een ecologische verbindingszone.

8 Procedureregels

Bij het verlenen van ontheffing als bedoeld in lid 6 en de toepassing van de wijzigingsbevoegdheid als bedoeld in lid 7 is het bepaalde in Artikel 30 van toepassing.

Artikel 4 **Bedrijf (B)**

1 Bestemmingsomschrijving

De op de kaart voor "Bedrijf" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. de uitoefening van categorie 1 bedrijfsactiviteiten voor zover die voorkomen in de bij deze regels behorende Staat van Bedrijfsactiviteiten;
- b. bedrijfsactiviteiten als bedoeld onder a, alsmede ten tijde van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezige bedrijven ter plaatse van de op de kaart aangegeven aanduiding, te weten:
 - (anb): een aannemersbedrijf;
 - (bvl): een brandstofverkooppunt met LPG.
 - (drk): een drukkerij;
 - (ga): een garagebedrijf;
 - (ib): een installatiebedrijf;
 - (mo): een molen;
 - (od): opslag/distributie van goederen, met uitzondering van vuurwerk en andere voor de omgeving gevaarlijke stoffen, voor zover deze voorkomen in de bij deze regels behorende lijst van gevaarlijke stoffen;
 - (shb): een schadeherstelbedrijf;

Detailhandelsbedrijven, met uitzondering van het uitoefenen van detailhandel bij ter plaatse uitgeoefende bedrijfsactiviteiten, zijn niet toegestaan.

Zelfstandige kantoren, met uitzondering van het uitoefenen van kantoren ten dienste van de ter plaatse uitgeoefende bedrijfsactiviteiten, zijn niet toegestaan.

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

2 Toelaatbare bebouwing

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

- a. bedrijfsgebouwen;
- b. op de gronden met de aanduiding 'wonen in dienstwoning' (wdw), één dienst-/bedrijfswoning, inclusief daarbij behorende aan- en bijgebouwen;

- c. ter plaatse van de aanduiding (shb): bedrijfsgebouwen en twee dienst-/bedrijfswoningen ter plaatse van de aanduiding 'wonen in dienstwoning' (wdw) inclusief daarbij behorende aan- en bijgebouwen;
- d. andere bouwwerken;
- e. op de gronden met de aanduiding (z) zijn geen gebouwen en overkappingen toegestaan.

3 Bouwregels

Met betrekking tot het bouwen gelden de aanduidingen op de kaart en de volgende regels:

- a. voor de bouwregels aangaande de hoogte van bestaande hoofdgebouwen voor de gronden die zijn gelegen binnen het op de kaart aangegeven beschermd stadsgezicht gelden primair de in artikel 22 opgenomen regels;
- b. de gebouwen mogen uitsluitend binnen het op de kaart aangegeven bebouwingsvlak worden opgericht met inachtneming van het op de kaart opgenomen bebouwingspercentage, voor zover dit percentage op de kaart is aangegeven;
- c. de afstand tussen vrijstaande gebouwen zal minimaal 5 meter bedragen;
- d. de goothoogte mag maximaal de op de kaart aangegeven maat bedragen;
- e. de totale hoogte mag maximaal 10 meter bedragen, tenzij op de kaart of voorschriftenkaart 1 anders is aangegeven;
- f. het vloeroppervlak van een dienst-/bedrijfswoning mag maximaal 200 m² bedragen, de inhoud maximaal 750 m³ en de goot respectievelijk totale hoogte mag maximaal 6 meter respectievelijk 10 meter bedragen;
- g. bij iedere dienst-/bedrijfswoning mogen buiten het bebouwingsvlak maximaal twee aan- of bijgebouwen worden gebouwd met een gezamenlijke oppervlakte van maximaal 40 m², een goothoogte van maximaal 3,30 meter en een totale hoogte van maximaal 6 meter;
- h. de totale hoogte van andere bouwwerken mag maximaal 2 meter bedragen;
- i. in afwijking van het onder lid 3.2, sub h bepaalde mag de totale hoogte van overkappingen maximaal 3 meter bedragen;
- j. in afwijking van het onder lid 3.2, sub h bepaalde mag de totale hoogte van een tuin- of erfafscheiding die gebouwd wordt vóór de voorgevellijn maximaal 1 meter bedragen;

4 Ontheffingen

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

- a. lid 1 voor de uitoefening van een bedrijfsactiviteit die niet in de Staat van Bedrijfsactiviteiten is genoemd, mits deze activiteit naar haar aard en invloed op de omgeving kan worden gelijkgesteld met een krachtens lid 1 sub a ter plaatse toegelaten categorie bedrijfsactiviteiten;
- b. lid 3, sub c voor een kortere afstand tussen vrijstaande gebouwen tot minimaal 3 meter, mits dit passend is in het straat- en bebouwingsbeeld;
- c. lid 3, sub d mits deze maat met maximaal 1 meter zal worden overschreden, mits dit passend is in het straat- en bebouwingsbeeld;
- d. lid 3, sub h tot een totale hoogte van maximaal 10 meter, met uitzondering van overkappingen en mits de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken niet onevenredig worden aangetast.

5 Wijzigingsbevoegdheid

- 5.1 Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, met in achtneming van het bepaalde in artikel 3.6 Wro, de van deze regels deel uitmakende Staat van Bedrijfsactiviteiten te wijzigen in die zin, dat bedrijfsactiviteiten kunnen worden toegevoegd dan wel worden verwijderd indien en voor zover een wijziging van de belasting van de desbetreffende typen van bedrijven op het milieu als gevolg van technologische ontwikkelingen daartoe aanleiding geeft;
- 5.2 Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, de met inachtneming van het bepaalde in artikel 3.6 Wro, de bestemming "Bedrijf" met de aanduiding (od) (opslag /distributie) te wijzigen in de bestemming "Wonen", met dien verstande dat:
 - dit passend is in het straat- en bebouwingsbeeld;
 - de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken niet onevenredig worden aangetast;
 - de samenstelling van de woningvoorraad in de kern niet onevenredig wordt verstoord;
 - de te realiseren woning(en) past/passen binnen het geldende gemeentelijk woningbouwprogramma;
 - er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de in de omgeving aanwezige architectonische, cultuurhistorische en/of archeologische waarden;
 - er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van het beschermd stadsgezicht;
 - voldaan dient te worden aan de bepalingen ingevolge de Wet geluidhinder;
 - indien het perceel is gelegen binnen de industriewaaizone deze bevoegdheid niet van toepassing is;
 - na wijziging de regels zoals opgenomen in artikel 19 ("Wonen") van overeenkomstige toepassing zijn.

6 Procedureregels

- 6.1 Bij het verlenen van ontheffing als bedoeld in lid 4, sub a en de toepassing van de wijzigingsbevoegdheid als bedoeld in lid 5.1 kan schriftelijk advies ingewonnen worden bij een milieudeskundige, met betrekking tot de vraag of aan de in de desbetreffende artikelen genoemde criteria voor het verlenen van ontheffing dan wel het toepassen van de wijzigingsbevoegdheid is voldaan.
- 6.2 Bij het verlenen van ontheffing als bedoeld in lid 4, sub b en c kunnen burgemeester en wethouders schriftelijk advies inwinnen bij een stedenbouwkundige.
- 6.3 Bij het verlenen van ontheffing als bedoeld in lid 4 en de toepassing van de wijzigingsbevoegdheid als bedoeld in lid 5 is het bepaalde in Artikel 30 van toepassing.

Artikel 5 **Centrum (C)**

1 Bestemmingsomschrijving

De op de kaart voor "Centrum" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. detailhandel, met uitzondering van perifere detailhandel;
- b. kantoren;
- c. dienstverlening;
- d. maatschappelijke voorzieningen;
- e. wonen;
- f. kleinschalige bedrijfsactiviteiten als bedoeld in categorie 1 van de als bijlage bij deze regels opgenomen 'Staat van Bedrijfsactiviteiten';
- g. ondersteunende horeca bij detailhandel, waarbij de oppervlakte van ondersteunende horeca-activiteiten niet meer mag bedragen dan 25% van het totale verkoopvloeroppervlak met een maximum van 50 m²;

met dien verstande dat:

- h. ter plaatse van de aanduiding "woning uitgesloten" (-w) geen wonen op de begane grond niet is toegestaan;

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

2 Toelaatbare bebouwing

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

- a. hoofdgebouwen;
- b. bijgebouwen;
- c. andere bouwwerken;
- d. op de gronden met de aanduiding (z) zijn geen gebouwen en overkappingen toegestaan.

3 Bouwregels

Met betrekking tot het bouwen gelden de aanduidingen op de kaart en de volgende regels:

3.1 Hoofdgebouwen

- a. voor de bouwregels aangaande de hoogte van bestaande hoofdgebouwen voor de gronden die zijn gelegen binnen het op de kaart aangegeven beschermd stadsgezicht gelden primair de in artikel 22 opgenomen regels;
- b. de hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen het op de kaart aangegeven bebouwingsvlak worden opgericht;
- c. de breedte van een hoofdgebouw zal minimaal 5 meter bedragen;
- d. de goothoogte van het hoofdgebouw mag maximaal de op de kaart aangegeven maat bedragen;
- e. de totale hoogte van het hoofdgebouw mag maximaal 10 meter bedragen, tenzij op de kaart of voorschriftenkaart 1 anders is aangegeven;
- f. ter plaatse van de op de kaart aangegeven aanduiding "overbouwing" dient een doorgang voor het verkeer te worden gewaarborgd met een vrije hoogte van tenminste 2,80 meter en ten hoogste 3,50 meter en met een breedte, welke gelijk is aan de op voorschriftenkaart 1 aangegeven gevelbreedtemaat;

3.2 Bijgebouwen en andere bouwwerken

Bij ieder hoofdgebouw mogen, ook buiten het bebouwingsvlak, bijgebouwen en andere bouwwerken worden gebouwd, met dien verstande dat:

- a. de bebouwde oppervlakte van het bouwperceel, overkappingen meegerekend, gelegen buiten het bebouwingsvlak, maximaal 50% mag bedragen van het bouwperceel;
- b. de hoogte van de goot van bijgebouwen maximaal 3,30 meter en de totale hoogte maximaal 6 meter mag bedragen.
- c. de totale hoogte van andere bouwwerken maximaal 2 meter mag bedragen;
- d. in afwijking van het onder lid 3.2, sub c bepaalde de totale hoogte van overkappingen maximaal 3 meter mag bedragen;
- e. in afwijking van het onder lid 3.2, sub b bepaalde de totale hoogte van een tuin- of erfafscheiding die gebouwd wordt vóór de voorgevellijn maximaal 1 meter mag bedragen.

4 Specifieke gebruiksregels

Voor het bieden van bed & breakfast in de woning wordt verwezen wordt naar Artikel 27, lid 2 sub b (gebruiksregels).

5 Ontheffing van de bouwregels

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

- a. lid 1, sub f voor bedrijfsactiviteiten die niet in de Staat van Bedrijfsactiviteiten zijn genoemd, mits de betreffende bedrijfsactiviteiten naar aard en invloed op de omgeving gelijkgesteld kan worden aan bedrijfsactiviteiten die ingevolge lid 1, sub f zijn toegelaten;
- b. lid 3.1, sub d tot een overschrijding met maximaal 1 meter, mits dit passend is in het straat- en bebouwingsbeeld;
- c. lid 3.2, sub c tot een totale hoogte van maximaal 10 meter, met uitzondering van overkappingen en mits de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken niet onevenredig worden aangetast;

6 Wijzigingsbevoegdheden

6.1 Wijziging bebouwingsvlak

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, met inachtneming van het bepaalde in artikel 3.6 Wro, de op de kaart aangegeven bebouwingsvlakken te vergroten, met dien verstande dat:

- het bebouwingsvlak maximaal met 20% mag worden vergroot;
- de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken niet onevenredig worden aangetast;
- er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de in de omgeving en op de locatie aanwezige architectonische, cultuurhistorische en/of archeologische waarden;
- er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van het beschermd stadsgezicht;
- uit een onderzoek naar de bodemkwaliteit blijkt dat de bodem geschikt is voor woondoeleinden;

6.2 Wijziging Staat van Bedrijfsactiviteiten

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, met in achtneming van het bepaalde in artikel 3.6 Wro, de van deze regels deel uitmakende Staat van Bedrijfsactiviteiten te wijzigen in die zin, dat bedrijfsactiviteiten kunnen worden toegevoegd dan wel worden verwijderd indien en voor zover een wijziging van de belasting van de desbetreffende typen van bedrijven op het milieu als gevolg van technologische ontwikkelingen daartoe aanleiding geeft.

6.3 Wijziging naar horecabestemming

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, met in achtneming van het bepaalde in artikel 3.6 Wro, de bestemming "Centrum" te wijzigen in de bestemming "Horeca", met dien verstande dat:

- de bestemming uitsluitend gewijzigd mag worden ten behoeve van horecavoorzieningen voor zover die voorkomen in categorie 1a en 1b van de bij dit artikel behorende Staat van Horeca-activiteiten;
- de wijzigingsbevoegdheid uitsluitend van toepassing is op het op de kaart aangegeven bebouwingsvlak;
- de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken niet onevenredig worden aangetast;
- er geen onevenredige aantasting plaatsvindt dan de in de omgeving en op de locatie aanwezige architectonische, cultuurhistorische en/of archeologische waarden.

7 **Procedureregels**

- 7.1 Bij het verlenen van ontheffing als bedoeld in lid 5, sub a en de toepassing van de wijzigingsbevoegdheid als bedoeld in lid 6.2 kan schriftelijk advies ingewonnen worden bij een milieudeskundige met betrekking tot de vraag of aan de in de desbetreffende artikelen genoemde criteria voor het verlenen van ontheffing dan wel het toepassen van de wijzigingsbevoegdheid is voldaan.
- 7.2 Bij het verlenen van ontheffing als bedoeld in lid 5, sub b en c kunnen burgemeester en wethouders schriftelijk advies inwinnen bij een stedenbouwkundige.
- 7.3 Bij het verlenen van ontheffing als bedoeld in lid 5 en de toepassing van de wijzigingsbevoegdheden als bedoeld in lid 6 is het bepaalde in Artikel 30 van toepassing.

Artikel 6 **Detailhandel (D)**

1 Bestemmingsomschrijving

De op de kaart voor "Detailhandel" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. detailhandelsbedrijven;
- b. wonen, zowel in combinatie met detailhandel als zelfstandig;
- c. ondersteunende horeca, waarbij de oppervlakte van ondersteunende horeca-activiteiten niet meer mag bedragen dan 25% van het totale verkoopvloeroppervlak met een maximum van 50 m².

Deze gronden zijn mede bestemd voor wegen, parkeervoorzieningen, waterlopen, tuinen en andere voorzieningen ten dienste van de bestemming.

2 Toelaatbare bebouwing

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

- a. hoofdgebouwen;
- b. bijgebouwen;
- c. andere bouwwerken;
- d. op de gronden met de aanduiding (z) zijn geen gebouwen en overkappingen toegestaan.

3 Bouwregels

Met betrekking tot het bouwen gelden de aanduidingen op de kaart en de volgende regels:

- a. voor de bouwregels aangaande de hoogte van bestaande hoofdgebouwen voor de gronden die zijn gelegen binnen het op de kaart aangegeven beschermd stadsgezicht gelden primair de in artikel 22 opgenomen regels;
- b. de hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen het op de kaart aangegeven bebouwingsvlak worden opgericht;
- c. de breedte van een hoofdgebouw zal minimaal 5 meter bedragen;
- d. de goothoogte van een hoofdgebouw mag maximaal de op de kaart aangegeven maat bedragen;

- e. de totale hoogte van een hoofdgebouw mag maximaal 10 meter bedragen, tenzij op de kaart of voorschriftenkaart 1 anders is aangegeven;
- f. bij toepassing van hellende dakvlakken mag de dakhelling maximaal 55° bedragen;
- g. de goothoogte van een bijgebouw mag maximaal 3,30 meter bedragen en de totale hoogte maximaal 6 meter;
- h. buiten het bebouwingsvlak mag maximaal 50% van het bouwperceel worden bebouwd met bijgebouwen en andere bouwwerken;
- i. de totale hoogte van andere bouwwerken mag maximaal 2 meter bedragen;
- j. in afwijking van het onder lid 3, sub i bepaalde mag de totale hoogte van overkappingen maximaal 3 meter bedragen;
- k. in afwijking van het onder lid 3, sub i bepaalde mag de totale hoogte van een tuin- of erfafscheiding die gebouwd wordt vóór de voorgevellijn maximaal 1 meter bedragen.

4 Specifieke gebruikregels

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, zoals bedoeld in Artikel 27 lid 1, wordt in ieder geval gerekend:

- a. het in gebruik nemen of laten nemen van een gebouw voor wonen binnen de op de kaart "geluidzone industrielawaai", tenzij voor de betreffende woning een hogere grenswaarde zoals bedoeld in de Wet geluidhinder is vastgesteld.

5 Ontheffing van de bouwregels

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

- a. lid 3, sub d tot een overschrijding met maximaal 1 meter, mits dit passend is in het straat- en bebouwingsbeeld;
- b. lid 3, sub f voor een steilere dakhelling, mits dit passend is in het straat- en bebouwingsbeeld;
- c. lid 3, sub i tot een totale hoogte van maximaal 10 meter, met uitzondering van overkappingen en mits de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken niet onevenredig worden aangetast;
- d. lid 3, sub k tot een totale hoogte van maximaal 2 meter, mits dit passend is in het straat- en bebouwingsbeeld.

6 Wijzigingsbevoegdheid

Wijziging bebouwingsvlak

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, met inachtneming van het bepaalde in artikel 3.6 Wro, de op de kaart aangegeven bebouwingsvlakken te vergroten, met dien verstande dat:

- het bebouwingsvlak maximaal met 20% mag worden vergroot;
- de vergroting van het bebouwingsvlak niet mag plaatsvinden vóór de op de kaart aangegeven voorgevellijn;
- de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken niet onevenredig worden aangetast;
- er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de in de omgeving en op de locatie aanwezige architectonische, cultuurhistorische en/of archeologische waarden.

7 Procedureregels

7.1 Bij het verlenen van ontheffing als bedoeld in lid 5, sub a en c kunnen burgemeester en wethouders schriftelijk advies inwinnen bij een stedenbouwkundige.

7.2 Bij het verlenen van ontheffing als bedoeld in lid 5 en de toepassing van de wijzigingsbevoegdheden als bedoeld in lid 6 is het bepaalde in Artikel 30 van toepassing.

Artikel 7 **Gemengd (GD)**

1 Bestemmingsomschrijving

De op de kaart voor "Gemengd" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. kantoren;
- b. dienstverlening;
- c. maatschappelijke voorzieningen;
- d. wonen;
- e. bedrijfsactiviteiten als bedoeld in categorie 1 van de als bijlage bij deze regels opgenomen 'Staat van Bedrijfsactiviteiten';

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

Ter plaatse van de op de kaart opgenomen aanduiding (dh) is tevens detailhandel toegestaan.

2 Toelaatbare bebouwing

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

- a. hoofdgebouwen;
- b. bijgebouwen;
- c. andere bouwwerken;
- d. op de gronden met de aanduiding (z) zijn geen gebouwen en overkappingen toegestaan.

3 Bouwregels

Met betrekking tot het bouwen gelden de aanduidingen op de kaart en de volgende regels:

3.1 Hoofdgebouwen

- a. voor de bouwregels aangaande de hoogte van bestaande hoofdgebouwen voor de gronden die zijn gelegen binnen het op de kaart aangegeven beschermd stadsgezicht gelden primair de in artikel 22 opgenomen regels;

- b. de hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen het op de kaart aangegeven bebouwingsvlak worden opgericht;
- c. de breedte van een hoofdgebouw zal minimaal 5 meter bedragen;
- d. de goothoogte van het hoofdgebouw mag maximaal de op de kaart aangegeven maat bedragen;
- e. de totale hoogte van het hoofdgebouw mag maximaal 10 meter bedragen, tenzij op de kaart of voorschriftenkaart 1 anders is aangegeven;
- f. bij toepassing van hellende dakvlakken mag de dakhelling maximaal 55° bedragen;
- g. ter plaatse van de op de kaart aangegeven aanduiding "overbouwing" dient een doorgang voor het verkeer te worden gewaarborgd met een vrije hoogte van tenminste 2,80 meter en ten hoogste 3,50 meter en met een breedte, welke gelijk is aan de op voorschriftenkaart 1 aangegeven gevelbreedtemaat.

3.2 Bijgebouwen en andere bouwwerken

Bij ieder hoofdgebouw mogen, ook buiten het bebouwingsvlak, bijgebouwen en andere bouwwerken worden gebouwd, met dien verstande dat:

- a. de bebouwde oppervlakte van het bouwperceel, overkappingen meegerekend, gelegen buiten het bebouwingsvlak, maximaal 50% mag bedragen van het bouwperceel;
- b. de hoogte van de goot van bijgebouwen maximaal 3,30 meter en de totale hoogte maximaal 6 meter mag bedragen.
- c. de totale hoogte van andere bouwwerken maximaal 2 meter mag bedragen;
- d. in afwijking van het onder lid 3.2, sub b bepaalde mag de totale hoogte van overkappingen maximaal 3 meter bedragen;
- e. in afwijking van het onder lid 3.2, sub c bepaalde mag de totale hoogte van een tuin- of erfafscheiding die gebouwd wordt vóór de voorgevellijn maximaal 1 meter bedragen.

4 Specifieke gebruiksregels

Voor het bieden van bed & breakfast in de woning wordt verwezen naar Artikel 27, lid 2 sub b (gebruiksregels).

5 Specifieke gebruikregels

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, zoals bedoeld in Artikel 27 lid 1, wordt in ieder geval gerekend:

- a. het in gebruik nemen of laten nemen van een gebouw voor wonen binnen de op kaart aangegeven "geluidzone industrielawaai", tenzij voor de betreffende woning een hogere grenswaarde zoals bedoeld in de Wet geluidhinder is vastgesteld.

6 Ontheffing van de bouwregels

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

- a. lid 1 , sub e voor bedrijfsactiviteiten die niet in de Staat van Bedrijfsactiviteiten zijn genoemd, mits de betreffende bedrijfsactiviteiten naar aard en invloed op de omgeving gelijkgesteld kunnen worden aan bedrijfsactiviteiten die ingevolge lid 1, sub e zijn toegelaten;
- b. lid 3.1, sub d tot een overschrijding met maximaal 1 meter, mits dit passend is in het straat- en bebouwingsbeeld;
- c. lid 3.1, sub f voor een steilere dakhelling, mits dit passend is in het straat- en bebouwingsbeeld;
- d. lid 3.2, sub c tot een totale hoogte van maximaal 10 meter, met uitzondering van overkappingen en mits de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken niet onevenredig worden aangetast;

7 Wijzigingsbevoegdheden

7.1 Wijziging bebouwingsvlak

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, met inachtneming van het bepaalde in artikel 3.6 Wro, de op de kaart aangegeven bebouwingsvlakken te vergroten, met dien verstande dat:

- het bebouwingsvlak maximaal met 20% mag worden vergroot;
- de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken niet onevenredig worden aangetast;
- er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de in de omgeving en op de locatie aanwezige architectonische, cultuurhistorische en/of archeologische waarden;
- er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van het beschermd stadsgezicht;
- uit een onderzoek naar de bodemkwaliteit blijkt dat de bodem geschikt is voor woondoeleinden.

7.2 Wijziging Staat van Bedrijfsactiviteiten

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, met in achtneming van het bepaalde in artikel 3.6 Wro, de van deze regels deel uitmakende Staat van Bedrijfsactiviteiten te wijzigen in die zin, dat bedrijfsactiviteiten kunnen worden toegevoegd dan wel worden verwijderd indien en voor zover een wijziging van de belasting van de desbetreffende typen van bedrijven op het milieu als gevolg van technologische ontwikkelingen daartoe aanleiding geeft.

8 Procedureregels

8.1 Bij het verlenen van ontheffing als bedoeld in lid 6, sub a en bij de toepassing van de wijzigingsbevoegdheid als bedoeld in lid 7.2 kan schriftelijk advies ingewonnen worden bij een milieudeskundige met betrekking tot de vraag of aan de in het desbetreffende artikel genoemde criteria voor het verlenen van ontheffing dan wel het toepassen van de wijzigingsbevoegdheid is voldaan.

8.2 Bij het verlenen van ontheffing als bedoeld in lid 6, sub b en d kunnen burgemeester en wethouders schriftelijk advies inwinnen bij een stedenbouwkundige.

8.3 Bij het verlenen van ontheffing als bedoeld in lid 6 en de toepassing van de wijzigingsbevoegdheden als bedoeld in lid 7 is het bepaalde in Artikel 30 van toepassing.

Artikel 8 **Groen (G)**

1 Bestemmingsomschrijving

De op de kaart voor "Groen" aangewezen gronden zijn bestemd voor plantsoen, bermstroken, bermsloten, waterpartijen, taluds, oevers, bruggen, paden, verhardingen, speelvoorzieningen, straatmeubilair, afvalverzamelvoorzieningen, waterhuishoudkundige voorzieningen, voorzieningen ten behoeve van openbaar nut, geluidwerende voorzieningen en andere tot de bestemming behorende groen- en recreatieve voorzieningen.

2 Toelaatbare bebouwing

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

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

3 Bouwregels

Met betrekking tot het bouwen gelden de aanduidingen op de kaart en de volgende regels:

- a. voor de bouwregels aangaande de hoogte van bestaande hoofdgebouwen voor de gronden die zijn gelegen binnen het op de kaart aangegeven beschermd stadsgezicht gelden primair de in artikel 22 opgenomen regels;
- b. de oppervlakte van gebouwen bedraagt maximaal 15 m²;
- c. de totale hoogte van gebouwen bedraagt maximaal 3,5 meter;
- d. de totale hoogte van andere bouwwerken bedraagt maximaal:
 - antennes: 5 meter;
 - speeltoestellen: 3 meter;
 - openbare nutsvoorzieningen: 3,5 meter;
 - lichtmasten en overige masten: 8 meter;
 - overige andere bouwwerken: 2 meter.

4 Ontheffing van de bouwregels

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen van het bepaalde in lid 3, sub d tot een totale hoogte van maximaal 10 meter, mits de gebruiksmoge-

lijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken niet onevenredig worden aangetast.

5 Procedureregel

Bij het verlenen van ontheffing als bedoeld in lid 4 is het bepaalde in Artikel 30 lid 2 van toepassing.

Artikel 9 **Horeca (H)**

1 Bestemmingsomschrijving

De op de kaart voor "Horeca" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. ter plaatse van de aanduiding H(h1a): gebouwen ten behoeve van horecavoorzieningen voor zover die voorkomen in categorie 1a van de bij dit artikel behorende Staat van Horeca-activiteiten;
- b. ter plaatse van de aanduiding H(h1b): gebouwen ten behoeve van horecavoorzieningen voor zover die voorkomen in de categorieën 1a en 1b van de bij dit artikel behorende Staat van Horeca-activiteiten;
- c. ter plaatse van de aanduiding H(h1c): gebouwen ten behoeve van horecavoorzieningen voor zover die voorkomen in de categorieën 1a, 1b en 1c van de bij dit artikel behorende Staat van Horeca-activiteiten;
- d. ter plaatse van de aanduiding H(h2): gebouwen ten behoeve van horecavoorzieningen voor zover die voorkomen in de categorieën 1a, 1b, 1c en 2 van de bij dit artikel behorende Staat van Horeca-activiteiten.
- e. ter plaatse van de aanduiding H(h3): gebouwen ten behoeve van horecavoorzieningen voor zover die voorkomen in de categorieën 1a, 1b, 1c, 2 en 3 van de bij dit artikel behorende Staat van Horeca-activiteiten.
- f. wonen, zowel in combinatie met horeca als zelfstandig.

Deze gronden zijn mede bestemd voor wegen, parkeervoorzieningen, terrassen, waterlopen, tuinen en andere voorzieningen ten dienste van de bestemming.

2 Toelaatbare bebouwing

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

- a. hoofdgebouwen;
- b. aan- en uitbouwen en bijgebouwen;
- c. andere bouwwerken;
- d. op de gronden met de aanduiding (z) zijn geen gebouwen en overkappingen toegestaan.

3 Bouwregels

Met betrekking tot het bouwen gelden de aanduidingen op de kaart en de volgende regels:

- a. voor de bouwregels aangaande de hoogte van bestaande hoofdgebouwen voor de gronden die zijn gelegen binnen het op de kaart aangegeven beschermd stadsgezicht gelden primair de in artikel 22 opgenomen regels;
- b. de hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen het op de kaart aangegeven bebouwingsvlak worden opgericht;
- c. de breedte van een hoofdgebouw zal minimaal 5 meter bedragen;
- d. de goothoogte van een hoofdgebouw mag maximaal de op de kaart aangegeven maat bedragen;
- e. de totale hoogte van een hoofdgebouw mag maximaal 10 meter bedragen, tenzij op de kaart of voorschriftenkaart 1 anders is aangegeven;
- f. bij toepassing van hellende dakvlakken mag de dakhelling maximaal 55° bedragen;
- g. buiten het bebouwingsvlak mag maximaal 50% van het bouwperceel worden bebouwd met bijgebouwen en andere bouwwerken, tenzij anders op de kaart is aangegeven;
- h. de goothoogte van een aan- en of bijgebouw mag maximaal 3,30 meter bedragen en de totale hoogte maximaal 6 meter;
- i. de totale hoogte van andere bouwwerken mag maximaal 2 meter bedragen;
- j. in afwijking van het onder lid 3, sub i bepaalde mag de totale hoogte van overkappingen maximaal 3 meter bedragen;
- k. in afwijking van het onder lid 3, sub i bepaalde bedraagt de totale hoogte van een tuin- of erfafscheiding die gebouwd wordt vóór de voorgevellijn maximaal 1 meter.

4 Specifieke gebruikregels

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, zoals bedoeld in Artikel 27 lid 1, wordt in ieder geval gerekend:

- a. het in gebruik nemen of laten nemen van een gebouw voor wonen binnen de op de kaart aangegeven "geluidzone industrielawaai", tenzij voor de betreffende woning een hogere grenswaarde zoals bedoeld in de Wet geluidhinder is vastgesteld.

5 Ontheffing van de bouwregels

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

- a. lid 3, sub d tot een overschrijding met maximaal 1 meter, mits dit passend is in het straat- en bebouwingsbeeld;
- b. lid 3, sub f voor een steilere dakhelling, mits dit passend is in het straat- en bebouwingsbeeld;
- c. lid 3, sub i tot een totale hoogte van maximaal 10 meter, met uitzondering van overkappingen en mits de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken niet onevenredig worden aangetast;
- d. lid 3, sub k tot een totale hoogte van maximaal 2 meter, mits dit passend is in het straat- en bebouwingsbeeld.

6 Wijzigingsbevoegdheid

6.1 Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, met inachtneming van het bepaalde in artikel 3.6 Wro, het plan te wijzigen met inachtneming van de volgende bepaling:

- a. de categorie-indeling van de bij dit artikel behorende Staat van Horeca-activiteiten mag worden gewijzigd, indien en voor zover wijziging van de belasting van de daarin opgenomen typen van bedrijven op het milieu daartoe aanleiding geeft dan wel het Inrichtingen- en vergunningenbesluit milieubeheer met betrekking tot geluidsproducerende inrichtingen wordt gewijzigd;

6.2 Wijziging bebouwingsvlak

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, met inachtneming van het bepaalde in artikel 3.6 Wro, de op de kaart aangegeven bebouwingsvlakken te vergroten, met dien verstande dat:

- deze wijzigingsbevoegdheid uitsluitend betrekking heeft op de kaart aangegeven categorieën 1a en 1b;
- het bebouwingsvlak maximaal met 20% mag worden vergroot;
- de vergroting van het bebouwingsvlak niet mag plaatsvinden vóór de op de kaart aangegeven voorgevellijn;
- de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken niet onevenredig worden aangetast;
- er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de in de omgeving en op de locatie aanwezige architectonische, cultuurhistorische en/of archeologische waarden.

6.3 Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, met in achtneming van het bepaalde in artikel 3.6 Wro, de bestemming "Horeca" te wijzigingen in de bestemming "Centrum", met dien verstande dat de wijzigingsbevoegdheid slechts van toepassing kan worden verklaard voor de gronden die zijn gelegen in het gebied zoals aangegeven op voorschriftenkaart 6.

7 Procedureregels

- 7.1 Bij het verlenen van ontheffing als bedoeld in lid 5, sub a en c kunnen burgemeester en wethouders schriftelijk advies inwinnen bij een stedenbouwkundige.
- 7.2 Bij de toepassing van de wijzigingsbevoegdheid als bedoeld in lid 6.1 kan schriftelijk advies ingewonnen worden bij een milieudeskundige omtrent de voorgenomen wijziging.
- 7.3 Bij het verlenen van ontheffing als bedoeld in lid 5 en de toepassing van de wijzigingsbevoegdheid als bedoeld in lid 6 is het bepaalde in Artikel 30 van toepassing.

Artikel 10 **Kantoor (K)**

1 Bestemmingsomschrijving

De op de kaart voor "Kantoren" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. kantoren;
- b. wonen, zowel in combinatie met kantoren als zelfstandig, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding (-w) geen woningen zijn toegestaan.

Deze gronden zijn mede bestemd voor wegen, parkeervoorzieningen, waterlopen, tuinen en andere voorzieningen ten dienste van de bestemming.

Ter plaatse van de op de kaart opgenomen aanduiding (tt) zijn technische ruimten, een laboratorium en een proefbakkerij toegestaan.

Ter plaatse van de op de kaart opgenomen aanduiding (drk) is tevens de uitoefening van drukkerijactiviteiten toegestaan voor zover deze voorkomen in de bij deze regels behorende Staat van Bedrijfsactiviteiten;

2 Toelaatbare bebouwing

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

- a. hoofdgebouwen;
- b. bijgebouwen;
- c. andere bouwwerken;
- d. op de gronden met de aanduiding (z) zijn geen gebouwen en overkappingen toegestaan.

3 Bouwregels

Met betrekking tot het bouwen gelden de aanduidingen op de kaart en de volgende regels:

- a. voor de bouwregels aangaande de hoogte van bestaande hoofdgebouwen voor de gronden die zijn gelegen binnen het op de kaart aangegeven beschermd stadsgezicht gelden primair de in artikel 22 opgenomen regels;
- b. de hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen het op de kaart aangegeven bebouwingsvlak worden opgericht;

- c. de breedte van een hoofdgebouw zal minimaal 5 meter bedragen;
- d. de goothoogte van een hoofdgebouw mag maximaal de op de kaart aangegeven maat bedragen;
- e. de totale hoogte van een hoofdgebouw mag maximaal 10 meter bedragen, tenzij op de kaart of voorschriftenkaart 1 anders is aangegeven;
- f. bij toepassing van hellende dakvlakken mag de dakhelling maximaal 55° bedragen;
- g. de goothoogte van een bijgebouw mag maximaal 3,30 meter bedragen en de totale hoogte maximaal 6 meter;
- h. buiten het bebouwingsvlak mag maximaal 50% van het bouwperceel worden bebouwd met bijgebouwen en andere bouwwerken;
- i. de totale hoogte van andere bouwwerken bedraagt maximaal 2 meter;
- j. in afwijking van het onder lid 3, sub i bepaalde mag de totale hoogte van overkappingen maximaal 3 meter bedragen;
- k. in afwijking van het onder lid 3, sub i bepaalde bedraagt de totale hoogte van een tuin- of erfafscheiding die gebouwd wordt vóór de voorgevellijn maximaal 1 meter.

4 Specifieke gebruikregels

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, zoals bedoeld in Artikel 27 lid 1, wordt in ieder geval gerekend:

- a. het in gebruik nemen of laten nemen van een gebouw voor wonen binnen de op de kaart aangegeven "zone industrielawaai", tenzij voor de betreffende woning een hogere grenswaarde zoals bedoeld in de Wet geluidhinder is vastgesteld.

5 Ontheffing van de bouwregels

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

- a. lid 3, sub d tot een overschrijding met maximaal 1 meter, mits dit passend is in het straat- en bebouwingsbeeld;
- b. lid 3, sub f voor een steilere dakhelling, mits dit passend is in het straat- en bebouwingsbeeld;
- c. lid 3, sub i tot een totale hoogte van maximaal 10 meter, met uitzondering van overkappingen en mits de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken niet onevenredig worden aangetast;

- d. lid 3, sub k tot een totale hoogte van maximaal 2 meter, mits dit passend is in het straat- en bebouwingsbeeld.

6 Wijzigingsbevoegdheid

Wijziging bebouwingsvlak

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, met inachtneming van het bepaalde in artikel 3.6 Wro, de op de kaart aangegeven bebouwingsvlakken te vergroten, met dien verstande dat:

- het bebouwingsvlak maximaal met 20% mag worden vergroot;
- de vergroting van het bebouwingsvlak niet mag plaatsvinden vóór de op de kaart aangegeven voorgevellijn;
- de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken niet onevenredig worden aangetast;
- er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de in de omgeving en op de locatie aanwezige architectonische, cultuurhistorische en/of archeologische waarden.

7 Procedureregels

- 7.1 Bij het verlenen van ontheffing als bedoeld in lid 5, sub a, b en c kunnen burgemeester en wethouders schriftelijk advies inwinnen bij een stedenbouwkundige.
- 7.2 Bij het verlenen van ontheffing als bedoeld in lid 5 en de toepassing van de wijzigingsbevoegdheden als bedoeld in lid 6 is het bepaalde in Artikel 30 van toepassing.

Artikel 11 **Maatschappelijk (M)**

1 Bestemmingsomschrijving

De op de kaart voor "Maatschappelijk" aangewezen gronden zijn bestemd voor educatieve, sociaal-medische, sociaal-culturele, levensbeschouwelijke voorzieningen en hieraan gelieerde kantoren, zorgwonnenvormen ten behoeve van sociaal-medische voorzieningen, alsmede voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening, alsook ondergeschikte detailhandels- en/of horeca activiteiten uitsluitend ten dienste van deze maatschappelijke voorzieningen;

Ter plaatse van de op de kaart opgenomen aanduidingen zijn de gronden bestemd voor:

- (bg): begraafplaats;
- (br): brandweergarage;
- (gm): gemaal;
- (gz): gezondheidszorg;
- (nu): nutsvoorzieningen;
- (om): een maritiem openluchtmuseum;
- (re): religie.

Deze gronden zijn mede bestemd voor wegen, parkeervoorzieningen, waterlopen, tuinen en andere voorzieningen ten dienste van de bestemming.

2 Toelaatbare bebouwing

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

- a. ter plaatse van de aanduiding (om): andere bouwwerken, waaronder aanlegsteigers;
- b. ter plaatse van de overige aanduidingen: hoofdgebouwen, bijgebouwen en andere bouwwerken;
- a. op de gronden met de aanduiding (z) zijn geen gebouwen en overkappingen toegestaan.

3 Bouwregels

Met betrekking tot het bouwen gelden de aanduidingen op de kaart en de volgende regels:

- a. voor de bouwregels aangaande de hoogte van bestaande hoofdgebouwen voor de gronden die zijn gelegen binnen het op de kaart aangegeven beschermd stadsgezicht gelden primair de in artikel 22 opgenomen regels;
- b. de gebouwen mogen uitsluitend binnen het op de kaart aangegeven bebouwingsvlak worden opgericht, met inachtneming van het op de kaart aangegeven bebouwingspercentage, voor zover dit percentage op de kaart is aangegeven;
- c. de goothoogte van een hoofdgebouw mag maximaal de op de kaart aangegeven maat bedragen;
- d. de totale hoogte van een hoofdgebouw mag maximaal 10 meter bedragen, tenzij op de kaart of voorschriftenkaart 1 anders is aangegeven;
- e. de afstand tussen vrijstaande gebouwen zal minimaal 5 meter bedragen;
- f. buiten het bebouwingsvlak mag maximaal 50% van het bouwperceel worden bebouwd met bijgebouwen en andere bouwwerken;
- g. de goothoogte van een bijgebouw mag maximaal 3,30 meter bedragen en de totale hoogte maximaal 6 meter;
- h. de totale hoogte van andere bouwwerken mag maximaal 2 meter bedragen;
- i. in afwijking van het onder sub h bepaalde mag de totale hoogte van overkappingen maximaal 3 meter bedragen;
- j. in afwijking van het onder lid 3, sub h bepaalde mag de totale hoogte van een tuin- of erfafscheiding die gebouwd wordt vóór de voorgevellijn maximaal 1 meter bedragen;
- k. in afwijking van het onder sub i bepaalde zijn ter plaatse van de aanduiding (om) geen overkappingen toegestaan;
- l. ter plaatse van de op de kaart aangegeven aanduiding "overbouwing" dient een doorgang voor het verkeer te worden gewaarborgd met een vrije hoogte van tenminste 2,80 meter en ten hoogste 3,50 meter en met een breedte, welke gelijk is aan de op voorschriftenkaart 1 aangegeven gevelbreedtemaat.

4 Ontheffing van de bouwregels

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

- a. Lid 3, sub c tot een overschrijding met maximaal 1 meter, mits dit passend is in het straat- en bebouwingsbeeld;
- b. Lid 3, sub e voor een kortere afstand tussen vrijstaande gebouwen tot minimaal 3 meter, mits dit passend is in het straat- en bebouwingsbeeld;
- c. Lid 3, sub h tot een totale hoogte van maximaal 10 meter, met uitzondering van overkappingen en mits de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken niet onevenredig worden aangetast;
- d. lid 3, sub j tot een totale hoogte van maximaal 2 meter, mits dit passend is in het straat- en bebouwingsbeeld.

5 Procedureregels

- 5.1 Bij het verlenen van ontheffing als bedoeld in lid 4, sub a en b kunnen burgemeester en wethouders schriftelijk advies inwinnen bij een stedenbouwkundige.
- 5.2 Bij het verlenen van ontheffing als bedoeld in lid 4 is het bepaalde in Artikel 30 lid 2 van toepassing.

Artikel 12 **Natuur**

1 Bestemmingsomschrijving

De op de kaart voor "Natuur" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. behoud, herstel en ontwikkeling van natuur- en landschapswaarden;
- b. ter plaatse van de aanduiding "vissteiger" (vs): tevens een vissteiger;

2 Toelaatbare bebouwing

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

- a. andere bouwwerken, waaronder begrepen vissteigers.

3 Bouwregels

Met betrekking tot het bouwen gelden de aanduidingen op de kaart en de volgende regels:

- a. de totale hoogte van andere bouwwerken bedraagt maximaal 2 meter.

4 Ontheffing van de bouwregels

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen van het bepaalde in lid 3, sub a tot een totale hoogte van maximaal 10 meter, mits de natuur- en landschapswaarden waarde niet onevenredig worden aangetast.

5 Aanlegvergunning

5.1 Het is verboden om zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van het college (aanlegvergunning) de navolgende werken en/of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het aanleggen of verharderen van wegen of paden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- b. het aanleggen, vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren;
- c. het aanleggen van dijken of andere taluds en het vergraven of ontgraven van reeds aanwezige dijken of taluds;
- d. het uitvoeren van grondbewerkingen, waartoe worden gerekend afgraven, woeien, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen, ophogen en aanleggen van drainage;
- e. het aanleggen of aanbrengen van kaden en aanlegplaatsen;

- f. het aanleggen van boven- of ondergrondse kabels en leidingen en het aanbrengen van daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
- g. het verwijderen, kappen of rooien van bomen of andere opgaande beplanting alsmede het verwijderen van oevervegetaties;
- h. het beplanten van gronden met houtgewassen.

- 5.2 Het in lid 5.1 vervatte verbod geldt niet voor het uitvoeren van werken of werkzaamheden die:
- a. normaal onderhoud en beheer ten dienste van de bestemming betreffen;
 - b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan;
 - c. reeds mogen worden uitgevoerd krachtens een verleende vergunning;
 - d. passen binnen de bestemmingsomschrijving van de bestemming Natuur of worden genoemd in een beheerplan voor het betreffende natuurgebieden.

6 Procedureregels

- 6.1 Bij het verlenen van ontheffing als bedoeld in lid 4 is het bepaalde in Artikel 30 lid 2 van toepassing;
- 6.2 Alvorens te beslissen omtrent het verlenen van een aanlegvergunning als bedoeld in lid 5, winnen burgemeester en wethouders schriftelijk advies in bij de natuur- en landschapsdeskundige omtrent de vraag of door het verlenen van een aanlegvergunning, de in bedoelde gronden aanwezige natuur- en landschapswaarden niet of slechts in geringe mate worden aangetast.

7 Specifieke gebruikregels

- 7.1 Tot het verboden gebruik in Artikel 27 lid 1 wordt in ieder geval gerekend:
- Het gebruiken van gronden als opslagplaats voor bagger en grondspecie, behoudens het deponeren van baggerspecie in het kader van normaal onderhoud van waterlopen.

Artikel 13 **Recreatie-Dagrecreatie (R-DR)**

1 Bestemmingsomschrijving

De op de kaart voor "Recreatie-Dagrecreatie" aangewezen gronden zijn bestemd voor dagrecreatieve voorzieningen, alsmede ondersteunende detailhandels- en/of horeca activiteiten uitsluitend ten dienste van deze voorzieningen.

Ter plaatse van de op de kaart opgenomen aanduidingen zijn de gronden tevens bestemd voor:

- (nw): natuurwaarden;
- (s): speelvoorziening;
- (vt): volkstuinten;

Deze gronden zijn mede bestemd voor wegen, parkeerruimte, groenvoorzieningen, waterlopen en andere voorzieningen ten dienste van de bestemming.

2 Toelaatbare bebouwing

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

- a. ter plaatse van de aanduiding (nw): gebouwen en andere bouwwerken;
- b. ter plaatse van de aanduiding (s): gebouwen en andere bouwwerken;
- c. ter plaatse van de aanduiding (vt): gebouwen en andere bouwwerken;
- d. gebouwen en andere bouwwerken;
- e. op de gronden met de aanduiding (z) zijn geen gebouwen en overkappingen toegestaan.

3 Bouwregels

Met betrekking tot het bouwen gelden de aanduidingen op de kaart en de volgende regels:

3.1 Algemeen

- a. voor de bouwregels aangaande de hoogte van bestaande hoofdgebouwen voor de gronden die zijn gelegen binnen het op de kaart aangegeven beschermd stadsgezicht gelden primair de in artikel 22 opgenomen regels;

3.2 voor gronden met de aanduiding (nw):

- a. de gebouwen mogen uitsluitend binnen het op de kaart aangegeven bebouwingsvlak worden opgericht, met inachtneming van het op de kaart opgenomen bebouwingspercentage, voor zover dit percentage op de kaart is aangegeven;
- b. de goothoogte en totale hoogte van gebouwen bedraagt maximaal de op de kaart aangegeven maat;
- c. de totale hoogte van andere bouwwerken bedraagt maximaal 3 meter;

3.3 voor gronden met de aanduiding (s):

- a. de gebouwen mogen uitsluitend binnen het op de kaart aangegeven bebouwingsvlak worden opgericht;
- b. de goothoogte van gebouwen bedraagt maximaal de op de kaart aangegeven maat;
- c. de totale hoogte van andere bouwwerken bedraagt maximaal 6 meter;

3.4 voor gronden met de aanduiding (vt):

- a. de bebouwde oppervlakte mag maximaal 3% van het bouwperceel bedragen;
- b. de oppervlakte van een tuinhuisje mag maximaal 10m² bedragen en de totale hoogte mag maximaal 3 meter bedragen;
- c. de oppervlakte van een (kweek)kasje mag maximaal 7m² bedragen en de totale hoogte mag maximaal 2,5 meter bedragen;
- d. de totale hoogte van andere bouwwerken bedraagt maximaal 2 meter.

3.5 voor de overige gronden:

- a. de gebouwen mogen uitsluitend binnen het op de kaart aangegeven bebouwingsvlak worden opgericht, met inachtneming van het op de kaart opgenomen bebouwingspercentage, voor zover dit percentage op de kaart is aangegeven;
- b. de goothoogte en totale hoogte van gebouwen bedraagt maximaal de op de kaart aangegeven maat;
- c. de totale hoogte van andere bouwwerken bedraagt maximaal:
 - speeltoestellen 3 meter;
 - lichtmasten en overige masten 8 meter;
 - overige andere bouwwerken 2 meter.

4 Ontheffing van de bouwregels

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

- a. lid 3.2 sub c, lid 3.3 sub c, lid 3.4 sub d en lid 3.5 sub a tot een totale hoogte van maximaal 10 meter, met uitzondering van overkappingen en mits de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken niet onevenredig worden aangetast.

5 Procedureregel

Bij het verlenen van ontheffing als bedoeld in lid 4 is het bepaalde in Artikel 30 lid 2 van toepassing.

Artikel 14 **Recreatie-Jachthaven (R-JH)**

1 Bestemmingsomschrijving

De op de kaart voor "Recreatie-Jachthaven" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. jachthaven;
 - b. recreatieve voorzieningen ten behoeve van de jachthaven;
 - c. algemene havenvoorzieningen ten behoeve van de beroeps- en pleziervaart;
 - d. vaste ligplaatsen voor pleziervaartuigen;
 - e. ligplaatsen voor bedrijfsvaartuigen, waaronder de visserijvloot, met bijbehorende voorzieningen;
 - f. water;
- met bijbehorende andere bouwwerken waaronder aanlegsteiger(s).

Ter plaatse van de op de kaart opgenomen aanduidingen zijn de gronden bestemd voor:

(wsv): watersportvoorzieningen

2 Toelaatbare bebouwing

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

- b. niet voor bewoning bestemde gebouwen, waaronder sanitairgebouwen en een verenigingsgebouw;
- c. andere bouwwerken.

3 Bouwregels

Met betrekking tot het bouwen gelden de aanduidingen op de kaart en de volgende regels:

- a. voor de bouwregels aangaande de hoogte van bestaande hoofdgebouwen voor de gronden die zijn gelegen binnen het op de kaart aangegeven beschermd stadsgezicht gelden primair de in artikel 22 opgenomen regels;
- b. de gebouwen mogen uitsluitend binnen het op de kaart aangegeven bebouwingsvlak worden opgericht;
- c. de totale hoogte van een hoofdgebouw mag maximaal de op de kaart aangegeven maat bedragen;
- d. de totale hoogte van andere bouwwerken mag maximaal 2 meter bedragen;
- e. overkappingen zijn niet toegestaan;

- f. het aantal vaste ligplaatsen mag maximaal 220 bedragen.
- g. de breedte van een aanlegsteiger mag ten hoogste 2.00 meter bedragen;

4 Specifiek gebruiksvoorschrift

Zeilende bedrijfsvaartuigen mogen worden bewoond, mits uit het vaartuig het hoofdinkomen wordt gegenereerd.

5 Ontheffing van de bouwregels

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

- a. lid 3, sub d tot een totale hoogte van maximaal 10 meter, met uitzondering van overkappingen en mits de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken niet onevenredig worden aangetast.

6 Wijzigingsbevoegdheden

Verplaatsing bebouwingsvlak

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, met inachtneming van het bepaalde in artikel 3.6 Wro, de op de kaart aangegeven bebouwingsvlakken te verplaatsen en /of te vergroten, met dien verstande dat:

- het bebouwingsvlak maximaal met 20% mag worden vergroot;
- de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken niet onevenredig worden aangetast;
- verplaatsing van het bebouwingsvlak geen nadelige effecten mag hebben op het vaarverkeer van de pleziervaartuigen en de bedrijfsvaartuigen;
- er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van het beschermd stadsgezicht.

7 Procedureregel

Bij het verlenen van ontheffing als bedoeld in lid 5 en de toepassing van de wijzigingsbevoegdheid als bedoeld in lid 6 is het bepaalde in Artikel 30 van toepassing.

Artikel 15 **Recreatie-Verblijfsrecreatie (R-VR)**

1 Bestemmingsomschrijving

De op de kaart voor "Recreatie-Verblijfsrecreatie" aangewezen gronden zijn bestemd voor recreatief nachtverblijf alsmede ondersteunende detailhandels- en/of horeca activiteiten uitsluitend ten dienste van deze bestemming.

Ter plaatse van de op de kaart opgenomen aanduidingen zijn de gronden bestemd voor:

(ka): kampeerterrein;

(pe): pension.

Deze gronden zijn mede bestemd voor wegen, parkeerruimte, groenvoorzieningen, waterlopen en andere voorzieningen ten dienste van de bestemming.

De oppervlakte van ondersteunende horeca-activiteiten mag ten hoogste 10% van de verkoopvloeroppervlakte van de ondergeschikte detailhandel bedragen.

2 Toelaatbare bebouwing

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

- a. ter plaatse van de aanduiding (ka): kampeermiddelen en sanitairgebouwen, kampeerhuisjes en dienst-/bedrijfswoningen ter plaatse van de aanduiding 'wonen in dienstwoning' (wdw) inclusief daarbij behorende aan- en bijgebouwen;
- b. ter plaatse van de aanduiding (pe): gebouwen en één dienst-/bedrijfswoning ter plaatse van de aanduiding 'wonen in dienstwoning' (wdw) inclusief daarbij behorende aan- en bijgebouwen;
- c. aan- en uitbouwen en bijgebouwen;
- d. andere bouwwerken;
- e. op de gronden met de aanduiding (z) zijn geen gebouwen en overkappingen toegestaan.

3 Bouwregels

Met betrekking tot het bouwen gelden de aanduidingen op de kaart en de volgende regels:

3.1 Algemeen

- a. voor de bouwregels aangaande de hoogte van bestaande hoofdgebouwen voor de gronden die zijn gelegen binnen het op de kaart aangegeven beschermd stadsgezicht gelden primair de in artikel 22 opgenomen regels;

3.2 gronden met de aanduiding (ka):

- a. op de gronden met de aanduiding (ka) zijn de volgende aantallen standplaatsen en gebouwen maximaal toelaatbaar:

Totaal aantal standplaatsen	Aantal permanente standplaatsen	Aantal niet-permanente standplaatsen voor winterkamperen	Maximale aantal dienstwoningen	Maximale aantal sanitairgebouwen	Maximale aantal kampeershuisjes
140	80	0	2	1	2

- b. Bijgebouwen en bordessen ten behoeve van kampeermiddelen mogen uitsluitend worden gebouwd op een permanente standplaats;
- c. voor de gebouwen en andere bouwwerken gelden de in het navolgende schema opgenomen bouwregels:

Gebouw	Maximale oppervlakte (incl. overkappingen)	Maximale inhoud (nvt op overkappingen)	Maximale goothoogte	Maximale totale hoogte (nvt op overkappingen)
sanitairgebouw	180 m ²	Nvt	4 meter	4 meter
Bijgebouw op een standplaats	6 m ²	Nvt	3,5 meter	3,5 meter
bordes op een standplaats	4 m ²	Nvt	3,5 meter	3,5 meter
Kampeershuisjes	75 m ²	250m ³ ,	3,5 meter	5 meter
Dienst-bedrijfswoning	200m ²	750m ³	6 meter	10 meter
Bijgebouwen bij een dienst-bedrijfswoning	Zie lid 3.2 sub e	Zie lid 3.2 sub e	Zie lid 3.2 sub e	Zie lid 3.2 sub e
andere bouwwerken	nvt	nvt	nvt	2 meter

- d. in afwijking van het onder lid 3.2, sub c bepaalde mag de totale hoogte van overkappingen maximaal 3 meter bedragen;
- e. bij iedere dienst-/bedrijfswoning mogen buiten het bebouwingsvlak maximaal twee aan- of bijgebouwen worden gebouwd met een gezamenlijke oppervlakte van maximaal 40 m², een goothoogte van maximaal 3,30 meter en een totale hoogte van maximaal 6 meter;
- f. op een permanente standplaats is ten hoogste 1 vrijstaand bijgebouw en 1 aangebouwd bordes toegestaan.

3.3 voor gronden met de aanduiding (pe):

- a. de gebouwen mogen uitsluitend binnen het op de kaart aangegeven bebouwingsvlak worden opgericht;
- b. de goothoogte mag maximaal de op de kaart aangegeven maat bedragen;
- c. de totale hoogte mag maximaal 10 meter bedragen, , tenzij op de kaart of voorschriftenkaart 1 anders is aangegeven;
- d. het vloeroppervlak van een dienst-/bedrijfswoning mag maximaal 200 m² bedragen, de inhoud maximaal 750 m³ en de goot respectievelijk totale hoogte mag maximaal 6 meter respectievelijk 10 meter bedragen;
- e. bij iedere dienst-/bedrijfswoning mogen buiten het bebouwingsvlak maximaal twee aan- of bijgebouwen worden gebouwd met een gezamenlijke oppervlakte van maximaal 40 m², een goothoogte van maximaal 3,30 meter en een totale hoogte van maximaal 6 meter;
- f. de totale hoogte van andere bouwwerken mag maximaal 2 meter bedragen;
- g. in afwijking van het onder lid 3.3, sub f bepaalde mag de totale hoogte van overkappingen maximaal 3 meter bedragen;
- h. in afwijking van het onder lid 3.3, sub f bepaalde mag de totale hoogte van een tuin- of erfafscheiding die gebouwd wordt vóór de voorgevellijn maximaal 1 meter bedragen.

4 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, zoals bedoeld in Artikel 27 lid 1, wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruiken en/of te laten gebruiken van kampeermiddelen, recreatiewoningen en kampeerhuisjes ten behoeve van permanente bewoning;
- b. het gebruiken, te doen of laten gebruiken van gronden met de aanduiding (ka) als winterstalling voor kampeermiddelen;

5 Ontheffing van de bouwregels

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

- a. lid 3.2 , sub a, voor het vergroten van het aantal standplaatsen voor winterkamperen, met dien verstande dat:
 - bedrijven moeten beschikken over een adequate jaarrond landschappelijke inpassing, zodanig dat geen visuele hinder vanaf de openbare weg of vanuit het omringende landschap bestaat;
 - ter verzekering van het bepaalde onder 1 wordt een privaatrechtelijke overeenkomst gesloten. In deze privaatrechtelijke overeenkomst zullen eveneens aanvullende afspraken gemaakt worden ter voldoening aan de kwalitatieve voorwaarden ten aanzien van winterkamperen zoals vastgelegd in de Nota Kamperen;
 - uitsluitend niet-permanente standplaatsen mogen worden aangewend voor winterkamperen;
- b. lid 3.2, sub a en sub c om individuele sanitairgebouwen te kunnen toestaan, met dien verstande dat:
 - maximaal één sanitairgebouw per standplaats is toegestaan;
 - de minimale netto-standplaatsgrootte van de betreffende standplaatsen 100 m² bedraagt;
 - een sanitairgebouw uitsluitend is toegestaan op een niet-permanente standplaats;
 - de totale hoogte van individuele sanitairgebouwen maximaal 2,5 meter mag bedragen;
 - de oppervlakte per individueel sanitairgebouw maximaal 6 m² mag bedragen;
- c. lid 3.2 sub c en 3.3 sub f voor andere bouwwerken tot een totale hoogte van maximaal 10 meter, met uitzondering van overkappingen en mits de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken niet onevenredig worden aangetast;

6 Ontheffing van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen van het bepaalde in lid 4, sub b (het gebruiken, te doen of laten gebruiken van gronden met de aanduiding (ka) als winterstalling voor kampeermiddelen), met dien verstande dat:

- de gestalde caravans op één plek geclusterd dienen te worden op het terrein;
- plaatsing zodanig geschiedt dat recreatief nachtverblijf in de caravans op dat moment niet mogelijk is;
- het aantal caravans dat gestald mag worden gelijk is aan maximaal 50% van het feitelijke aantal niet-permanente standplaatsen;
- bedrijven moeten beschikken over een adequate jaarrond landschappelijke inpassing, zodanig dat geen visuele hinder vanaf de openbare weg of vanuit het omringende landschap bestaat;
- ter verzekering van het bepaalde onder 1, 2 en 4 een privaatrechtelijke overeenkomst gesloten wordt.

7 Wijzigingsbevoegdheid

- 7.1 Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, met inachtneming van het bepaalde in artikel 3.6 Wro, het aantal standplaatsen als bedoeld in lid 3.2, sub a te verkleinen, met dien verstande dat:
- zowel de gemiddelde netto-standplaatsgrootte als de gemiddelde bruto standplaatsgrootte worden vergroot;
 - wijziging van het aantal standplaatsen noodzakelijk is in verband met kwaliteitsverbetering en/of productdifferentiatie.
- 7.2 Burgemeester en wethouders kunnen lid 3.2 sub a wijzigen om het bouwen van meer kampeerhuisjes mogelijk te maken en een kleiner aantal standplaatsen vast te leggen met inachtneming van het volgende:
- a. het bouwen van een kampeerhuisje gaat ten koste van één standplaats van het totaal aantal toegestane standplaatsen en van één permanente standplaats;
 - b. deze wijzigingsbevoegdheid mag worden toegepast tot het maximale aantal van 18 kampeerhuisjes is bereikt;
 - c. de netto-standplaatsgrootte van een kampeerhuisje bedraagt ten minste 4 maal de totale grondoppervlakte van gebouwen;
 - d. voor de kampeerhuisjes gelden de maximum oppervlakte- en hoogtematen als genoemd in lid 3.2 sub c;
 - e. nieuwe kampeerhuisjes op kampeerterreinen zijn uitsluitend toegestaan indien:
 - deze grenzend aan de randbeplanting van het kampeerterrein worden geplaatst;
 - kampeerterreinen zijn rondom voorzien van een strook van ten minste 10 m gebiedseigen beplanting;
 - de standplaatsen voor kampeerhuisjes zijn voorzien van een 2 m brede strook met opgaande beplanting waar zij grenzen aan andere standplaatsen;
 - f. nieuwe kampeerhuisjes zijn uitsluitend toegestaan met een bedrijfsmatige exploitatie.
 - g. ter verzekering van het bepaalde onder c, e en f wordt een privaatrechtelijke overeenkomst gesloten.

8 Procedureregel

Bij het verlenen van ontheffing als bedoeld in lid 5 en lid 6 en de toepassing van de wijzigingsbevoegdheden als bedoeld in lid 7 is het bepaalde in Artikel 30 van toepassing.

Artikel 16 **Sport**

1 Bestemmingsomschrijving

De op de kaart voor "Sport" aangewezen gronden zijn bestemd voor dagrecreatieve voorzieningen, alsmede ondersteunende detailhandels- en/of horeca activiteiten uitsluitend ten dienste van deze voorzieningen.

Ter plaatse van de op de kaart opgenomen aanduidingen zijn de gronden bestemd voor:

(sp): sport;

(sv): sportveld;

Deze gronden zijn mede bestemd voor wegen, parkeerruimte, groenvoorzieningen, waterlopen en andere voorzieningen ten dienste van de bestemming.

2 Toelaatbare bebouwing

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

a. ter plaatse van de aanduiding (sp):

- gebouwen en andere bouwwerken;
- op de gronden met de aanduiding 'wonen in dienstwoning' (wdw), één dienst-/bedrijfswoning, inclusief daarbij behorende aan- en bijgebouwen;

b. ter plaatse van de aanduiding (sv): gebouwen en andere bouwwerken;

c. op de gronden met de aanduiding (z) zijn geen gebouwen en overkappingen toegestaan.

3 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de aanduidingen op de kaart en de volgende regels:

3.1 voor gronden met de aanduiding (sp):

- a. de gebouwen mogen uitsluitend binnen het op de kaart aangegeven bebouwingsvlak worden opgericht;
- b. de goothoogte van gebouwen bedraagt maximaal de op de kaart aangegeven maat;

- c. de totale hoogte mag maximaal 10 meter bedragen, tenzij op de kaart of voorschriftenkaart 1 anders is aangegeven;
- d. de totale hoogte van andere bouwwerken bedraagt maximaal 2 meter;
- e. in afwijking van het onder lid 3.1, sub d bepaalde mag de totale hoogte van overkappingen maximaal 3 meter bedragen;
- f. het vloeroppervlak van een dienst-/bedrijfswoning mag maximaal 200 m² bedragen, de inhoud van een dienst-/bedrijfswoning, met inbegrip van de inhoud van aangebouwde bijgebouwen, maximaal 750 m³ bedragen;
- g. bij een dienst-/bedrijfswoning mogen maximaal twee aan- of bijgebouwen worden gebouwd met een gezamenlijke oppervlakte van maximaal 40m², een goothoogte van 3,30 meter en een totale hoogte van 7 meter;

3.2 voor gronden met de aanduiding (sv):

- a. de gebouwen mogen uitsluitend binnen het op de kaart aangegeven bebouwingsvlak worden opgericht;
- b. de goothoogte van gebouwen bedraagt maximaal de op de kaart aangegeven maat;
- c. de totale hoogte van gebouwen bedraagt maximaal 8 meter, tenzij op de kaart anders is aangegeven;
- d. de totale hoogte van een overkapping mag maximaal 3 meter bedragen;
- e. de totale hoogte van andere bouwwerken bedraagt maximaal 4 meter behoudens het bepaalde in sub f en sub g;
- f. de totale hoogte van vlaggen- en lichtmasten, ballenvangers, ten behoeve van de sportbeoefening, bedraagt maximaal 20 meter;
- g. de totale hoogte van een overdekte tribune bedraagt maximaal 6 meter en de oppervlakte maximaal 150 m²;
- h. in afwijking van het bepaalde in lid 2, sub d en lid 3.2, sub a mogen buiten het op de kaart aangegeven bebouwingsvlak gebouwen worden opgericht ten behoeve van de sportbeoefening, zoals dugouts, met een oppervlakte van maximaal 20 m² en de totale hoogte van maximaal 2,5 meter;

4 Ontheffing van de bouwregels

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

- a. lid 3.1, sub d en lid 3.2, sub e, tot een totale hoogte van maximaal 10 meter, met uitzondering van overkappingen en mits de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken niet onevenredig worden aangetast.

5 Procedureregel

Bij het verlenen van ontheffing als bedoeld in lid 4 is het bepaalde in Artikel 30 lid 2 van toepassing.

Artikel 17 **Verkeer (V)**

1 Bestemmingsomschrijving

De op de kaart voor "Verkeer" aangewezen gronden zijn bestemd voor straten, voet- en fietspaden, rabatten, parkeerterreinen, speelvoorzieningen, straatmeubilair, afvalverzamelvoorzieningen, geluidwerende voorzieningen, groenvoorzieningen, terrassen, waterhuishoudkundige voorzieningen, taluds, oevers, bruggen en voorzieningen ten behoeve van het openbare nut.

Ter plaatse van de op de kaart opgenomen aanduidingen zijn de gronden bestemd voor:

(gb): garageboxen ten behoeve van huishoudelijke berg- en werkruimte voor niet voor de handel en distributie bestemde goederen en voor de stalling van vervoermiddelen.

2 Toelaatbare bebouwing

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

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

3 Bouwregels

Met betrekking tot het bouwen gelden de aanduidingen op de kaart en de volgende regels:

3.1 Algemeen

- a. voor de bouwregels aangaande de hoogte van bestaande hoofdgebouwen voor de gronden die zijn gelegen binnen het op de kaart aangegeven beschermd stadsgezicht gelden primair de in artikel 22 opgenomen regels;

3.2 voor gronden met de aanduiding (gb):

Met betrekking tot het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. de gebouwen mogen uitsluitend binnen de op de kaart aangegeven bebouwingsvlakken worden opgericht;
- b. de goothoogte mag maximaal de op de kaart aangegeven maat bedragen;
- c. de totale hoogte mag maximaal 6 meter bedragen. Indien een dakhelling wordt toegepast mag de helling maximaal 55° bedragen.

3.3 voor de overige gronden:

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

4 Ontheffing van de bouwregels

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

- a. lid 3.2, sub b mits deze maat met maximaal 1 meter zal worden overschreden en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken niet onevenredig worden aangetast;
- b. lid 3.2, sub c voor een steilere dakhelling, mits dit passend is in het straat- en bebouwingsbeeld;
- c. lid 3.3, sub c tot een totale hoogte van maximaal 10 meter, mits de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken niet onevenredig worden aangetast;

5 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, met inachtneming van het bepaalde in artikel 3.6 Wro, ter plaatse van de gronden zoals aangegeven op voorschriftenkaart 3, de bestemming "Verkeer" te wijzigen in de bestemming "Wonen" en "Groen" mits:

- dit passend is in het straat- en bebouwingsbeeld;
- de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken niet onevenredig worden aangetast;
- de te realiseren woning(en) past/passen binnen het geldende gemeentelijk woningbouwprogramma;
- er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de in de omgeving aanwezige architectonische, cultuurhistorische en/of archeologische waarden;
- er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van het beschermd stadsgezicht;
- uit een onderzoek naar de bodemkwaliteit blijkt dat de bodem geschikt is voor woondoeleinden;
- de goothoogte van de bebouwing niet meer dan 5,5 meter zal bedragen ter plaatse van de gronden zoals aangegeven met A op voorschriftenkaart 3;

- de goothoogte van de bebouwing niet meer dan 6 meter zal bedragen ter plaatse van de gronden zoals aangegeven met B op voorschriftenkaart 3.

6 Procedureregel

Bij het verlenen van ontheffing als bedoeld in lid 4, sub a, b en c en de toepassing van de wijzigingsbevoegdheden als bedoeld in lid 5 is het bepaalde in Artikel 30 van toepassing.

Artikel 18 **Water (WA)**

1 Bestemmingsomschrijving

De op de kaart voor "Water" aangewezen gronden zijn bestemd voor waterpartijen en (primaire) waterlopen, zoals sloten, watergangen, singels, taluds, bermstroken, oevers, bruggen, steigers, ondergeschikte groenvoorzieningen en andere tot de bestemming behorende watervoorzieningen alsmede voor vaartuigen.

2 Toelaatbare bebouwing

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

- a. andere bouwwerken.

3 Bouwregels

Met betrekking tot het bouwen gelden de aanduidingen op de kaart en de volgende regels:

- a. de totale hoogte van andere bouwwerken bedraagt maximaal 2 meter.

4 Ontheffing van de bouwregels

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen van het bepaalde in lid 3, sub a tot een totale hoogte van maximaal 10 meter, mits de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken niet onevenredig worden aangetast.

5 Procedureregel

Bij het verlenen van ontheffing als bedoeld in lid 4 is het bepaalde in Artikel 30 lid 2 van toepassing.

Artikel 19 **Wonen (W)**

1 Bestemmingsomschrijving

De op de kaart voor "Wonen" aangewezen gronden zijn bestemd voor de huisvesting van personen.

Ter plaatse van de op de kaart opgenomen aanduidingen zijn de gronden bestemd voor:

- (wv): vrijstaande woningen;
- (whv): half vrijstaande woningen (twee aaneen gebouwde woningen);
- (wa): aaneengesloten woningen (minimaal twee aaneen);
- (wg): gestapelde woningen.
- (wgk): geschakelde woningen;

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

2 Toelaatbare bebouwing

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

- a. woningen;
- b. aan- en uitbouwen en bijgebouwen;
- c. andere bouwwerken;
- d. op de gronden met de aanduiding (z) zijn geen gebouwen en overkappingen toegestaan.

3 Bouwregels

Met betrekking tot het bouwen gelden de aanduidingen op de kaart en de volgende regels:

3.1 Woningen

- a. voor de bouwregels aangaande de hoogte van bestaande hoofdgebouwen voor de gronden die zijn gelegen binnen het op de kaart aangegeven beschermd stadsgezicht gelden primair de in artikel 22 opgenomen regels;
- b. een woning mag uitsluitend binnen de op de kaart aangegeven bebouwingsvlakken worden gebouwd;

- c. de breedte van een woning – een aan- of uitbouw en/of aangebouwd bijgebouw als genoemd in lid 2 sub b niet meegerekend – zal minimaal bedragen op de gronden met de aanduiding:
 - (wv): 6 meter;
 - (whv), (wa): 5 meter;
 - (wg) en (wgk): niet nader bepaald;
- d. de afstand tussen een woning – een aan- of uitbouw en/of aangebouwd bijgebouw als genoemd in lid 3.1 sub b niet meegerekend – en de zijdelingse perceelsgrens zal minimaal bedragen op de gronden met de aanduiding:
 - (wv): 3 meter;
 - (whv): 3 meter (aan één zijde);
 - (wa), (wg) en (wgk): niet nader bepaald;
- e. de goothoogte van een woning bedraagt maximaal de op de kaart aangegeven maat;
- f. de totale hoogte van een woning bedraagt maximaal 10 meter, tenzij op de kaart of voorschriftenkaart 1 anders is aangegeven;
- g. bij toepassing van hellende dakvlakken mag de dakhelling maximaal 55° bedragen;

3.2

Aan- en uitbouwen en bijgebouwen

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

- a. de totale bebouwde oppervlakte van het achtererf, overkappingen meegerekend, gelegen buiten het bebouwingsvlak, maximaal 50% mag bedragen met een maximum van 40m²;
- b. de hoogte van de goot van aan- en uitbouwen, bijgebouwen maximaal 3.30 meter en de totale hoogte maximaal 6 meter mag bedragen;
- c. de afstand tussen aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen die aan de zijgevel of achtergevel van de woning worden gebouwd en de zijdelingse perceelsgrens minimaal zal bedragen op de gronden met de aanduiding:
 - (wv): 3 meter;
 - (whv), (wa), (wg) en (wgk): niet nader bepaald;
- d. aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen minimaal 3 meter achter (het verlengde van) de voorgevellijn mogen worden gebouwd;
- e. vrijstaande bijgebouwen achter (het verlengde van) de achtergevel van de woning mogen worden gebouwd waarbij de afstand van de bebouwing op het perceel tot de zijdelingse perceelsgrens minimaal zal bedragen op de gronden met de aanduiding:
 - (wv): 3 meter (aan één zijde);
 - (whv), (wa), (wg) en (wgk): niet van toepassing.

3.3 Andere bouwwerken

Bij iedere woning mogen andere bouwwerken worden gebouwd, met dien verstande dat:

- a. de totale hoogte van andere bouwwerken maximaal 2 meter mag bedragen;
- b. in afwijking van het onder lid 3.3, sub a bepaalde de totale hoogte van overkappingen maximaal 3 meter mag bedragen;
- c. in afwijking van het onder lid 3.3, sub a bepaalde de totale hoogte van een tuin- of erfafscheiding die gebouwd wordt vóór de voorgevellijn maximaal 1 meter mag bedragen.

4 Specifieke gebruiksregels

Voor het bieden van bed & breakfast in de woning wordt verwezen wordt naar Artikel 27, lid 2 sub b (gebruiksregels).

5 Ontheffing van de bouwregels

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

- a. lid 2, sub d voor het bouwen van een op de grond staand bijgebouw van één bouwlaag of een op de grond staande overkapping van één bouwlaag bij een bestaande woning of bestaand woongebouw, dat strekt tot vergroting van het woongenot voor de gronden welke zijn gelegen binnen het op voorschriftenkaart 1 aangegeven beschermd stadsgezicht en mits voldaan wordt aan de volgende kenmerken:
 1. gebouwd op:
 - het achtererf op meer dan 1 meter van de weg of het openbaar groen of
 - een niet naar de weg of het openbaar groen gekeerd zijerf op meer dan 1 meter van het voorerf, en
 - indien de bruto-oppervlakte van het bijgebouw of de overkapping meer is dan 10m²; meer dan 1 meter van het naburige erf;
 2. niet hoger dan 3 meter, gemeten vanaf het aansluitende terrein;
 3. zij- of achtererf door dat bouwen voor niet meer dan 50% bebouwd;
 4. de totale bruto-oppervlakte van de op het erf aanwezige bouwvergunningvrij gebouwde bijgebouwen en overkappingen minder dan 30m², en
 5. niet gebouwd bij een woning of woongebouw als bedoeld in artikel 45, eerste lid van de Woningwet of bij een woning of woongebouw die of dat niet voor permanente bewoning is bestemd.
- b. lid 3.1, sub d voor een kortere afstand tot minimaal 1 meter van de zijdelingse perceelsgrens, mits dit passend is in het straat- en bebouwingsbeeld;
- c. lid 3.1, sub e tot een overschrijding met maximaal 1 meter, mits dit passend is in het straat- en bebouwingsbeeld;

- d. lid 3.1, sub g voor een steilere dakhelling, mits dit passend is in het straat- en bebouwingsbeeld;
- e. lid 3.2, sub a tot een maximum van 60 m² indien de totale oppervlakte van het achtererf gelegen buiten het bebouwingsvlak minimaal 360 m² zal bedragen, mits de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken niet onevenredig worden aangetast;
- f. lid 3.2, sub c voor een kortere afstand tot minimaal 1 meter van de zijdelingse perceelsgrens, mits dit passend is in het straat- en bebouwingsbeeld;
- g. lid 3.2, sub d voor een kortere afstand tot maximaal 1 meter achter de voorgevellijn mits dit passend is in het straat- en bebouwingsbeeld;
- h. lid 3.2, sub e voor een kortere afstand tot minimaal 1 meter van de zijdelingse perceelsgrens, mits dit passend is in het straat- en bebouwingsbeeld;
- i. lid 3.3, sub a tot een totale hoogte van maximaal 10 meter, met uitzondering van overkappingen en mits de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken niet onevenredig worden aangetast;
- j. Artikel 27 lid 1 (gebruiksregels) voor de uitoefening van beroepsmatige en/of bedrijfsmatige activiteiten in de woning en/of aan- en uitbouwen en bijgebouwen. Verwezen wordt naar Artikel 27 lid 2, sub a en lid 3.

6 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, met inachtneming van het bepaalde in artikel 3.6 Wro, de op de kaart aangegeven aanduidingen binnen de bestemming "Woondoeleinden" onderling te wijzigen, met dien verstande dat:

- dit passend is in het straat- en bebouwingsbeeld;
- de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken niet onevenredig worden aangetast;
- de samenstelling van de woningvoorraad in de kern niet onevenredig wordt verstoord;
- de te realiseren woning(en) past/passen binnen het geldende gemeentelijk woningbouwprogramma;
- er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de in de omgeving aanwezige architectonische, cultuurhistorische en/of archeologische waarden;
- er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van het beschermd stadsgezicht;
- voldaan dient te worden aan de regels ingevolge de Wet geluidhinder.

7 Procedureregels

- 7.1 Bij het verlenen van ontheffing als bedoeld in lid 5, sub a indien en voor zover geen onevenredige schade wordt toegebracht aan dan wel herstel verzekerd is van het historisch en ruimtelijk karakter van het beschermd stadsgezicht en nadat de Monumentencommissie om advies is gevraagd;

- 7.2 Bij het verlenen van ontheffing als bedoeld in lid 5, sub b, c, d, e en f en de toepassing van de wijzigingsbevoegdheid als bedoeld in lid 6 kunnen burgemeester en wethouders schriftelijk advies inwinnen bij een stedenbouwkundige;
- 7.3 Bij het verlenen van ontheffing als bedoeld in lid 5 en de toepassing van de wijzigingsbevoegdheid als bedoeld in lid 6 is het bepaalde in Artikel 30 van toepassing.

Artikel 20 **Archeologisch onderzoeksgebied (dubbelbestemming)**

1 Bestemmingsomschrijving

- 1.1 De op de kaart voor "Archeologisch onderzoeksgebied" aangewezen gronden zijn primair bestemd ter vaststelling van de archeologische waarden door middel van een archeologisch vooronderzoek.
- 1.2 De op de kaart als zodanig aangewezen gronden zijn secundair bestemd voor de doeleinden van de onderliggende bestemmingen;
- 1.3 Voor zover op de kaart dubbelbestemmingen samenvallen, geldt de volgende volgorde:
- primair geldt het bepaalde in de dubbelbestemming "Waterstaatsdoeleinden";
 - secundair geldt het bepaalde in de dubbelbestemming "Beschermd Stadsgezicht"
 - tertiair geldt het bepaalde in de dubbelbestemming "Archeologisch waardevol gebied", het bepaalde in de dubbelbestemming "Archeologisch onderzoeksgebied";
 - quartair geldt het bepaalde in de dubbelbestemming "Molenbiotoop".

2 Toelaatbare bebouwing

- 2.1 Op deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming " Archeologisch onderzoeksgebied" uitsluitend andere bouwwerken worden gebouwd;
- 2.2 Ter plaatse van de aanduiding "archeologisch onderzoeksgebied A" zijn bouwwerken ten dienste van de andere voor deze gronden geldende bestemmingen op deze gronden slechts toelaatbaar indien aan één of meer van de volgende voorwaarden wordt voldaan:
1. het bouwwerk dient ter vervanging van een reeds aanwezig bouwwerk, waarbij de horizontale en verticale afmetingen van de fundering van dat bouwwerk niet veranderen;
 2. het bouwwerk en de fundering, waaronder begrepen paalfunderingen, komen niet dieper te liggen dan 50 cm beneden het maaiveld;
 3. het grondoppervlak van het gebied waarop het bouwwerk bedraagt niet meer dan 2500m².
- 2.3 Ter plaatse van de aanduiding "archeologisch onderzoeksgebied B" zijn bouwwerken ten dienste van de andere voor deze gronden geldende bestemmingen op deze gronden slechts toelaatbaar indien aan één of meer van de volgende voorwaarden wordt voldaan:

1. het bouwwerk dient ter vervanging van een reeds aanwezig bouwwerk, waarbij de horizontale en verticale afmetingen van de fundering van dat bouwwerk niet veranderen;
2. het bouwwerk en de fundering, waaronder begrepen paalfunderingen, komen niet dieper te liggen dan 50 cm beneden het maaiveld;
3. het grondoppervlak van het gebied waarop het bouwwerk bedraagt niet meer dan 5000m².

3 Bouwregels

- 3.1 In het belang van de archeologische monumentenzorg kunnen burgemeester en wethouders voorwaarden en/of regels verbinden aan een bouwvergunning op of in gronden zoals gelegen binnen de aanduiding "archeologisch onderzoeksgebied A" indien de bouwwerkzaamheden dieper reiken dan 0,5 meter onder het maaiveld en het grondoppervlak van de aanlegwerken meer is dan 2.500 m².
- 3.2 In het belang van de archeologische monumentenzorg kunnen burgemeester en wethouders voorwaarden en/of regels verbinden aan een bouwvergunning op of in gronden zoals gelegen binnen de aanduiding "archeologisch onderzoeksgebied B" indien de bouwwerkzaamheden dieper reiken dan 0,5 meter onder het maaiveld en het grondoppervlak van de aanlegwerken meer is dan 5000 m².
- 3.3 Bij een aanvraag voor een bouwvergunning voor de gronden, als bedoeld in 3.1 of 3.2 moet door de aanvrager een rapport worden overlegd waarin de archeologische waarde van de gronden die blijkens de aanvraag worden verstoord naar oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld.
- 3.4 Aan de bouwvergunning kunnen burgemeester en wethouders ter bescherming van de archeologische waarden, gelet op het rapport zoals bedoeld in lid 3.3, in ieder geval de volgende regels verbinden:
 - a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor de archeologische waarden in de bodem worden behouden; of
 - b. de verplichting tot het doen van opgravingen; of
 - c. de verplichting om de activiteit, die tot bodemverstoring leidt te laten begeleiden door een gekwalificeerde deskundige.

4 Aanlegvergunning

- 4.1. Het is verboden op of in de gronden met de bestemming "Archeologisch onderzoeksgebied" zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren, zulks ongeacht het bepaalde in de regels bij andere op deze gronden van toepassing zijnde bestemmingen:

- a. het uitvoeren van groundbewerkingen dieper dan 0,5 meter onder het maaiveld, waartoe ook gerekend worden afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen en aanleggen van drainage;
- b. het ophogen van de bodem;
- c. het graven, verbreden en dempen van sloten, vijvers en andere wateren;
- d. het aanleggen, verbreden of verharden van wegen, paden of parkeergelegenheden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- e. het uitvoeren van heiwerkzaamheden of het op andere wijze indrijven van objecten in de bodem;
- f. het verlagen of verhogen van het grondwaterpeil, tenzij dit een maatregel is van het bevoegde waterschap;
- g. het aanleggen of rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd;
- h. het omzetten van grasland in bouwland;
- i. het aanleggen van ondergrondse kabels en leidingen en het aanbrengen van de daarbij behorende constructies, installaties of apparatuur.

4.2. Het verbod in lid 4.1 is niet van toepassing, indien de werken en werkzaamheden:

- a. noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarbij het bepaalde in lid 3.3 en 3.4 in acht is genomen;
- b. het normale onderhoud en beheer betreffen;
- c. niet dieper reiken dan 50 cm beneden maaiveld of het grondoppervlak van de aanlegwerken minder bedraagt dan
 - 1. 2.500 m² voor zover deze zijn gelegen binnen de aanduiding "archeologisch onderzoeksgebied A", of
 - 2. 5000 m² voor zover deze zijn gelegen binnen de aanduiding "archeologisch onderzoeksgebied B"
- d. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan;
- e. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende aanlegvergunning of een ontgrondingsvergunning;
- f. ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd.

4.3 Aanlegvergunning wordt in ieder geval verleend indien:

- 1. de aanvrager van de aanlegvergunning aan de hand van archeologisch onderzoek heeft aangetoond dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden aanwezig zijn;

2. de aanvrager van de aanlegvergunning een rapport heeft overlegd waarin de archeologische waarden van het betrokken gebied naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate worden veiliggesteld;
3. de betrokken archeologische waarden door de activiteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de aanlegvergunning regels te verbinden, gericht op:
 - a. het treffen van maatregelen waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
 - b. het doen van opgravingen;
 - c. begeleiding van de activiteiten door de archeologisch deskundige.

5 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, met inachtneming van het bepaalde in artikel 3.6 Wro het bestemmingsplan te wijzigen door de bestemming 'Archeologisch onderzoeksgebied' geheel of gedeeltelijk te doen vervallen, indien op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn.

6 Procedureregels

- 6.1 Bij de toepassing van de wijzigingsbevoegdheid als bedoeld in lid 5, winnen burgemeester en wethouders schriftelijk advies in bij een archeologisch deskundige met betrekking tot de vraag of met het verwijderen van de dubbelbestemming "Archeologisch waardevol gebied" van de kaart er geen archeologische waarden worden aangetast.
- 6.2 Bij de toepassing van de wijzigingsbevoegdheid als bedoeld in lid 5 is Artikel 30 overeenkomstig van toepassing.
- 6.3 Alvorens te beslissen omtrent het verlenen van een aanlegvergunning als bedoeld in lid 4, winnen burgemeester en wethouders schriftelijk advies in bij de archeologisch deskundige met betrekking tot de vraag of door het verlenen van een aanlegvergunning, de in bedoelde gronden aanwezige archeologische waarden niet of slechts in geringe mate worden aangetast.

Artikel 21 **Archeologisch waardevol gebied (dubbelbestemming)**

1 Bestemmingsomschrijving

- 1.1 De op de kaart voor "Archeologische waardevol gebied" aangewezen gronden zijn primair bestemd voor het behoud en de bescherming van de ter plaatse aanwezige archeologische waarden.
- 1.2 De op de kaart als zodanig aangewezen gronden zijn secundair bestemd voor de doeleinden van de onderliggende bestemmingen;
- 1.3 Voor zover op de kaart dubbelbestemmingen samenvallen, geldt de volgende volgorde:
- primair geldt het bepaalde in de dubbelbestemming "Waterstaatsdoeleinden";
 - secundair geldt het bepaalde in de dubbelbestemming "Beschermd Stadsgezicht"
 - tertiair geldt het bepaalde in de dubbelbestemming "Archeologisch waardevol gebied", het bepaalde in de dubbelbestemming "Archeologisch onderzoeksgebied";
 - quartair geldt het bepaalde in de dubbelbestemming "Molenbiotoop".

2 Toelaatbare bebouwing

- 2.1 Op deze gronden mogen ten behoeve van de bestemming "Archeologisch waardevol gebied" uitsluitend andere bouwwerken worden gebouwd;
- 2.2 Ter plaatse van de aanduiding "archeologisch waardevol gebied A" zijn bouwwerken ten dienste van de andere voor deze gronden geldende bestemmingen op deze gronden slechts toelaatbaar indien aan één of meer van de volgende voorwaarden wordt voldaan:
1. het bouwwerk dient ter vervanging van een reeds aanwezig bouwwerk, waarbij de horizontale en verticale afmetingen van de fundering van dat bouwwerk niet veranderen;
 2. het bouwwerk en de fundering, waaronder begrepen paalfunderingen, komen niet dieper te liggen dan 50 cm beneden het maaiveld;
 3. het grondoppervlak van het bouwwerk bedraagt niet meer dan 50 m².
- 2.3 Ter plaatse van de aanduiding "archeologisch waardevol gebied B" zijn bouwwerken ten dienste van de andere voor deze gronden geldende bestemmingen op deze gronden slechts toelaatbaar indien aan één of meer van de volgende voorwaarden wordt voldaan:
1. het bouwwerk dient ter vervanging van een reeds aanwezig bouwwerk, waarbij de horizontale en verticale afmetingen van de fundering van dat bouwwerk niet veranderen;

2. het bouwwerk en de fundering, waaronder begrepen paalfunderingen, komen niet dieper te liggen dan 50 cm beneden het maaiveld;
3. het grondoppervlak van het bouwwerk bedraagt niet meer dan 250 m².

2.4 Ter plaatse van gronden zonder aanduiding zijn bouwwerken ten dienste van de andere voor deze gronden geldende bestemmingen op deze gronden toelaatbaar.

3 Bouwregels

De totale hoogte van andere bouwwerken ten behoeve van de bestemming Archeologisch waardevol gebied mag maximaal 2 meter bedragen.

4 Ontheffing

4.1 Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen van het bepaalde in lid 2.2 en lid 2.3 voor het bouwen van bouwwerken ten behoeve van de voor deze gronden geldende andere bestemming(en) die niet aan de in lid 2.2 genoemde voorwaarden voldoen, met dien verstande dat de archeologische waarden niet onevenredig mogen worden geschaad.

4.2 Ontheffing, zoals in lid 4.1 bedoeld, zal in ieder geval worden verleend indien:

1. de aanvrager van de bouwvergunning blijktens archeologisch onderzoek heeft aangetoond dat op de betrokken bouwlocatie geen archeologische waarden aanwezig zijn;
2. de aanvrager van de bouwvergunning een rapport heeft overlegd waarin wordt aangetoond dat de archeologische waarden van het gebied naar het oordeel van het college in voldoende mate worden veiliggesteld;
3. de betrokken archeologische waarden door de bouwactiviteiten niet worden geschaad of mogelijke schade wordt voorkomen door aan de ontheffing regels te verbinden, gericht op:
 - a. het treffen van maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
 - b. het doen van opgravingen;
 - c. begeleiding van de bouwactiviteiten door de archeologisch deskundige.

4.3 Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen van het bepaalde in lid 3 tot een totale hoogte van maximaal 10 meter, mits de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken niet onevenredig worden aangetast.

5 Aanlegvergunning

5.1 Het is verboden op of in de gronden met de bestemming "Archeologisch waardevol gebied" zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren, zulks ongeacht het bepaalde in de regels bij andere op deze gronden van toepassing zijnde bestemmingen:

- a. het uitvoeren van groundbewerkingen dieper dan 0,5 meter onder het maaiveld, waartoe ook gerekend worden afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen en aanleggen van drainage;
- b. het ophogen van de bodem;
- c. het graven, verbreden en dempen van sloten, vijvers en andere wateren;
- d. het aanleggen, verbreden of verharderen van wegen, paden of parkeergelegenheden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- e. het uitvoeren van heiwerkzaamheden of het op andere wijze indrijven van objecten in de bodem;
- f. het verlagen of verhogen van het grondwaterpeil, tenzij dit een maatregel is van het bevoegde waterschap;
- g. het aanleggen of rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd;
- h. het omzetten van grasland in bouwland;
- i. het aanleggen van ondergrondse kabels en leidingen en het aanbrengen van de daarbij behorende constructies, installaties of apparatuur.

5.2 Het in lid 5.1 vervatte verbod geldt niet voor werken en/of werkzaamheden die:

- a. noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarbij het bepaalde in lid 4.1 en 4.2 in acht is genomen;
- b. het normale onderhoud en beheer betreffen;
- c. niet dieper reiken dan 50 cm beneden maaiveld of het grondoppervlak van de aanlegwerken minder bedraagt dan
 - 1. 50 m² voor zover deze zijn gelegen binnen de aanduiding "archeologisch waardevol gebied A", of
 - 2. 250 m² voor zover deze zijn gelegen binnen de aanduiding "archeologisch waardevol gebied B"
- d. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan;
- e. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende aanlegvergunning of een ontgrondingsvergunning;
- f. ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd.

5.3 Aanlegvergunning wordt in ieder geval verleend indien:

- 1. de aanvrager van de aanlegvergunning aan de hand van archeologisch onderzoek heeft aangetoond dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden aanwezig zijn;
- 2. de aanvrager van de aanlegvergunning een rapport heeft overlegd waarin de archeologische waarden van het betrokken gebied naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate worden veiliggesteld;
- 3. de betrokken archeologische waarden door de activiteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de aanlegvergunning regels te verbinden, gericht op:
 - a. het treffen van maatregelen waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
 - b. het doen van opgravingen;
 - c. begeleiding van de activiteiten door de archeologisch deskundige.

6 Wijzigingsbevoegdheden

- 6.1 Het college is bevoegd het bestemmingsplan te wijzigen door het bestemmingsvlak met de bestemming "Archeologisch waardevol gebied" geheel of gedeeltelijk van de kaart te verwijderen, indien:
1. uit archeologisch onderzoek is gebleken dat ter plaatse geen archeologische waarden aanwezig zijn;
 2. het op grond van archeologisch onderzoek niet meer noodzakelijk wordt geacht dat het bestemmingsplan ter plaatse in bescherming en veiligstelling van archeologische waarden voorziet.
- 6.2 Het college is bevoegd het bestemmingsplan te wijzigen door de vorm van bouwvlakken te veranderen, met dien verstande dat:
1. wijziging op grond van archeologisch onderzoek noodzakelijk of gewenst is met het oog op de bescherming of de veiligstelling van de ter plaatse aanwezige archeologische waarden;
 2. zonder verandering van de vorm van het bouwvlak de bebouwing ten behoeve van de betrokken bestemming niet of niet doelmatig kan worden gerealiseerd;
 3. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de ingevolge de bestemming gegeven gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken.

7 Procedureregels

- 7.1 Bij het verlenen van ontheffing als bedoeld in lid 4, winnen burgemeester en wethouders schriftelijk advies in bij een archeologisch deskundige met betrekking tot de vraag of bij het bouwplan de archeologische waarden voldoende worden ontzien en de eventueel te stellen voorwaarden.
- 7.2 Bij de toepassing van de wijzigingsbevoegdheid als bedoeld in lid 6, winnen burgemeester en wethouders schriftelijk advies in bij een archeologisch deskundige met betrekking tot de vraag of met het verwijderen van de dubbelbestemming "Archeologisch waardevol gebied" van de kaart er geen archeologische waarden worden aangetast.
- 7.3 Bij het verlenen van ontheffing als bedoeld in lid 4 en de toepassing van de wijzigingsbevoegdheid als bedoeld in lid 6 is Artikel 30 overeenkomstig van toepassing.
- 7.4 Alvorens te beslissen omtrent het verlenen van een aanlegvergunning als bedoeld in lid 5, winnen burgemeester en wethouders schriftelijk advies in bij de archeologisch deskundige met betrekking tot de vraag of door het verlenen van een aanlegvergunning, de in bedoelde gronden aanwezige archeologische waarden niet of slechts in geringe mate worden aangetast.

8 Specifieke gebruikregels

8.1 Tot het verboden gebruik in Artikel 27 lid 1 wordt in ieder geval gerekend:

Het gebruiken van gronden als opslagplaats voor bagger en grondspecie, behoudens het deponeren van baggerspecie in het kader van normaal onderhoud van waterlopen.

Artikel 22 **Beschermd stadsgezicht (dubbelbestemming)**

1 Bestemmingsomschrijving

- 1.1 De op de kaart voor "Beschermd stadsgezicht" aangewezen gronden zijn primair bestemd voor de bescherming van het historisch en ruimtelijke karakter van het beschermd stadsgezicht.
- 1.2 De op de kaart als zodanig aangewezen gronden zijn secundair bestemd voor de doeleinden van de onderliggende bestemmingen;
- 1.3 Voor zover op de kaart dubbelbestemmingen samenvallen, geldt de volgende volgorde:
- primair geldt het bepaalde in de dubbelbestemming "Waterstaatsdoeleinden";
 - secundair geldt het bepaalde in de dubbelbestemming "Beschermd Stadsgezicht"
 - tertiair geldt het bepaalde in de dubbelbestemming "Archeologisch waardevol gebied", het bepaalde in de dubbelbestemming "Archeologisch onderzoeksgebied";
 - quartair geldt het bepaalde in de dubbelbestemming "Molenbiotoop".

2 Toelaatbare bebouwing

Op de gronden mogen uitsluitend ten dienste van de in lid 1 genoemde doeleinden worden gebouwd:

- Bouwwerken ten dienste van de andere voor deze gronden geldende bestemmingen indien wordt voldaan aan de in lid 3 gestelde bouwregels;

3 Bouwregels

Binnen het op de kaart voor "Beschermd stadsgezicht" bestemde gebied gelden de aanduidingen op voorschriftenkaart 1 en de volgende regels:

- 3.1 Ten aanzien van voorgevels
- a. de hoofdgebouwen binnen een bouwvlak moeten worden aaneengebouwd waarbij onder aaneenbouwen tevens wordt verstaan het bouwen met een onderlinge afstand van minder dan 1,50 meter;
 - b. de hoofdgebouwen moeten worden geplaatst in de naar de weg gekeerde grens van een bouwvlak;
 - c. de hoofdgebouwen moeten worden geplaatst in de bestaande rooilijn of bij verspringing binnen de uitersten van de belendingen;

- d. de breedte van gebouwen mag niet afwijken van de op voorschriftenkaart 1 aangegeven gevelbreedtemaat;
- e. ten aanzien van de goot- en totale hoogte van bestaande hoofdgebouwen gelden de volgende regels:
 - 1. de maximale, en voor zover is aangegeven, minimale goothoogte van een hoofdgebouw mag maximaal de op voorschriftenkaart 1 aangegeven maat bedragen;
 - 2. de maximale goothoogte en, voor zover op voorschriftenkaart 1 is aangegeven, de totale hoogte van een hoofdgebouw mogen maximaal de op voorschriftenkaart 1 aangegeven maat bedragen;

3.2 Ten aanzien van daken

- a. de gebouwen moeten worden afgedekt met een schuine kap waarvan de hellingshoek ten minste 45° en ten hoogste 60° bedraagt,
- b. indien op voorschriftenkaart 1 een kaprichting en kapvorm is aangegeven, dient de kaprichting en kapvorm in overeenstemming te zijn met deze aanduiding;

4 Ontheffing bouwregels

- 4.1 Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen van lid 3.2 sub a voor een andere hellingshoek nadat de Monumentencommissie om advies is gevraagd.
- 4.2 Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen van het bepaalde in lid 3 indien en voor zover geen onevenredige schade wordt toegebracht aan dan wel herstel verzekerd is van het historisch en ruimtelijk karakter van het beschermd stadsgezicht en nadat de Monumentencommissie om advies is gevraagd.

5 Beschermd monumenten

Voor beschermde monumenten geldt dat in plaats van de in lid 1 opgenomen bouwregels het bepaalde in de Monumentenwet 1988 van toepassing is.

6 Aanlegvergunning beschermd stadsgezicht

- 6.1 Verbod
Het is verboden om voor de gronden met de bestemming "Beschermd stadsgezicht" zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning (aanlegvergunning) van het college van burgemeester en wethouders de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden uit te voeren:
 - a. het wegnemen of veranderen van stoepen, alsmede het wijzigen van de wegindeling;

- b. het aanleggen of verharden van wegen, paden, banen of parkeergelegenheid en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- c. het ontginnen, verlagen, afgraven, ophogen of egaliseren van de bodem;
- d. dempen van aanwezige waterlopen;
- e. het verwijderen, kappen of rooien of beschadigen van bomen of andere opgaande beplanting.

6.2 Het verbod, zoals in lid 6.1 bedoeld, is niet van toepassing ingeval van:

- a. normale onderhoudswerkzaamheden;
- b. het van toepassing zijn van de Monumentenwet 1988;

7 Toelaatbaarheid

De werken of werkzaamheden, zoals in lid 6.1 bedoeld, zijn slechts toelaatbaar indien daardoor geen onevenredige schade wordt toegebracht aan dan wel herstel is verzekerd van het historisch en ruimtelijk karakter van het beschermd stadsgezicht.

8 Procedurevoorschrift

Bij het verlenen van ontheffing als bedoeld in lid 4 is het bepaalde in Artikel 30 lid 2 van toepassing.

Artikel 23 **Molenbiotoop (dubbelbestemming)**

1 Bestemmingsomschrijving

- 1.1 De op de kaart voor "Molenbiotoop" aangewezen gronden zijn primair bestemd voor het in stand houden van de cultuurhistorische belangen van de bestaande molens als werktuig en beeldbepalend element
- 1.2 De op de kaart als zodanig aangewezen gronden zijn secundair bestemd voor de doeleinden van de onderliggende bestemmingen;
- 1.3 Voor zover op de kaart dubbelbestemmingen samenvallen, geldt de volgende volgorde:
- primair geldt het bepaalde in de dubbelbestemming "Waterstaatsdoeleinden";
 - secundair geldt het bepaalde in de dubbelbestemming "Beschermd Stadsgezicht"
 - tertiair geldt het bepaalde in de dubbelbestemming "Archeologisch waardevol gebied", het bepaalde in de dubbelbestemming "Archeologisch onderzoeksgebied";
 - quartair geldt het bepaalde in de dubbelbestemming "Molenbiotoop".

2 Toelaatbare bebouwing

Op deze gronden mogen bouwwerken worden gebouwd die zijn toegestaan op grond van andere voor deze gronden van toepassing zijnde bestemming(en) tot een maximale totale hoogte ter plaatse van de aanduiding:

(1): 8,75 meter;

(2): 4,75 meter;

met dien verstande dat de totale hoogte wordt gemeten ten opzichte van het peil van de molen.

3 Ontheffing

- 3.1 Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen van het bepaalde in lid 2 voor het bouwen van bouwwerken die zijn toegestaan op grond van de andere voor deze gronden van toepassing zijnde bestemming(en) met een totale hoogte van meer dan 8,75 meter ter plaatse van de aanduiding (1) en met een totale hoogte van meer dan 4,75 meter ter plaatse van de aanduiding (2) nadat door middel van nader onderzoek is aangetoond dat deze toevoeging van bebouwing geen onevenredig nadelige invloed heeft op de windvang van de desbetreffende molen.

- 3.2 Bij het verlenen van ontheffing als bedoeld in lid 3.1, kunnen burgemeester en wethouders schriftelijk advies inwinnen bij een molendeskundige instantie met betrekking tot de vraag of bij het bouwplan de belangen van de molen als werktuig en beeldbepalend element voldoende worden ontzien en de eventueel te stellen voorwaarden.

4 Aanlegvergunning

- 4.1 **Aanlegvergunningvereiste**
Het is verboden om zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) de navolgende werken en/of werkzaamheden uit te voeren:
- a. het beplanten met bomen, heesters en andere hoog opgaande beplanting;
 - b. het ophogen van gronden.
- 4.2 **Uitzonderingsbepaling**
Het in lid 4.1 vervatte verbod geldt niet voor het uitvoeren van:
- a. normale onderhoudswerkzaamheden gericht op en noodzakelijk voor de instandhouding van het onderhavige plangebied;
 - b. werken en/of werkzaamheden die ten tijde van de inwerkingtreding van dit bestemmingsplan in uitvoering zijn.

5 Procedureregels

- 5.1 Werken en/of werkzaamheden als bedoeld in lid 4.1 zijn slechts toelaatbaar indien geen afbreuk wordt gedaan aan de belangen van de molen als werktuig en als beeldbepalend element.
- 5.2 Alvorens te beslissen omtrent een aanlegvergunning, zullen burgemeester en wethouders schriftelijk advies inwinnen van een molendeskundige instantie omtrent de mogelijke gevolgen voor de windvang van de molen.

Artikel 24 **Waarborgzone (dubbelbestemming)**

1 Bestemmingsomschrijving

- 1.1 De op de kaart voor "Waarborgzone" aangewezen gronden zijn primair bestemd voor het veiligstellen van de verkeersplanologische functie van de weg.
- 1.2 De op de kaart als zodanig aangewezen gronden zijn secundair bestemd voor de doeleinden van de onderliggende bestemmingen;
- 1.3 Voor zover op de kaart dubbelbestemmingen samenvallen, geldt de volgende volgorde:
- primair geldt het bepaalde in de dubbelbestemming "Waterstaatsdoeleinden";
 - secundair geldt het bepaalde in de dubbelbestemming "Beschermd Stadsgezicht"
 - tertiair geldt het bepaalde in de dubbelbestemming "Archeologisch waardevol gebied", het bepaalde in de dubbelbestemming "Archeologisch onderzoeksgebied";
 - quartair geldt het bepaalde in de dubbelbestemming "Molenbiotoop".

2 Toelaatbare bebouwing

Bij het bouwen in enige bestemming langs Rijksweg N59, de Lange Blokweg en de Nieuwe Koolweg dienen de volgende regels in acht te worden genomen:

- a. Het is niet toegestaan om bouwwerken te bouwen binnen een afstand van 40 meter uit de as van de dichtstbij gelegen hoofdverkeersbaan van Rijksweg N59, de Lange Blokweg en de Nieuwe Koolweg;
- b. In afwijking van het bepaalde in lid 2, sub a mogen bouwwerken die zijn toegestaan op grond van de bestemming "Verkeer", "Groen" en "Water" worden gebouwd, waarbij de voor deze bestemmingen geldende regels overeenkomstig van toepassing zijn.
- c. In afwijking van het bepaalde in lid 2, sub a mogen bouwwerken die zijn toegestaan op grond van de andere voor deze gronden van toepassing zijnde bestemming(en), die ten tijde van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan bestaan, dan wel nadien worden gebouwd of kunnen worden gebouwd met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Woningwet worden vernieuwd of veranderd, mits de bebouwde oppervlakte niet wordt vergroot.

3 Ontheffing

- 3.1 Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van lid 2, sub a voor:
- a. het oprichten van erkers, balkons en bordessen van maximaal 1 bouwlaag en maximaal 1 meter diep;
 - b. het oprichten van ingangspartijen tot maximaal 2 meter diep met een maximaal toelaatbare oppervlakte van 6 m² en een maximale totale hoogte van 3 meter voor de voorgevellijn;
 - c. een uitbreiding of bouw van een aan- en /of uitbouw aan de zijgevel, met dien verstande dat de afstand tot de zijdelingse perceelgrens minimaal 1 meter bedraagt, mits dit passend is in het straat- en bebouwingsbeeld;
 - d. een uitbreiding of bouw van een aan- en/ of uitbouw aan de achtergevel, met dien verstande dat de afstand tot de zijdelingse perceelgrens minimaal 1 meter bedraagt, mits dit passend is in het straat- en bebouwingsbeeld;
 - e. het oprichten van een vrijstaand bijgebouw;
- 3.2 De in lid 3.1 sub c, d en e bedoelde ontheffing kan worden verleend, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:
- a. het aantal woningen dient gelijk te blijven;
 - b. er mag niet meer dan 1/6 van het erf buiten het bebouwingsvlak wordt bebouwd tot een maximale oppervlakte van 100 m² indien het erf, gelegen buiten het bebouwingsvlak, gelijk aan of groter is dan 360 m²;
 - c. de totale bebouwde oppervlakte van het erf, overkappingen meegerekend, gelegen buiten het bebouwingsvlak, mag maximaal 50% mag bedragen met een maximum van 40m²;
 - d. de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens mag minimaal 1 meter bedragen, mits dit passend is in het straat- en bebouwingsbeeld;
 - e. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken mogen niet onevenredig worden aangetast;
 - f. de goothoogte bedraagt maximaal 3,3 meter en de totale hoogte bedraagt maximaal 6 meter.
- Met dien verstande dat:
- g. bij het verlenen van ontheffing, als bedoeld in 3.1, sub c tevens de voorwaarde geldt dat de afstand tot (het verlengde van) de voorgevel van de woning minimaal 1 meter bedraagt;

- h. Voor het verlenen van ontheffing, als bedoeld in 3.1, sub e tevens de voorwaarde geldt dat vrijstaande bijgebouwen achter (het verlengde van) de achtergevel van de woning gebouwd dienen te worden, waarbij de afstand van de bebouwing op het perceel tot de zijdelingse perceelsgrens minimaal zal bedragen op de gronden met de aanduiding:

(wv):	3 meter (aan één zijde);
(whv), (wa), (wg) en (wgk):	niet van toepassing.

4 Procedureregel

Bij het verlenen van ontheffing als bedoeld in lid 3 is het bepaalde in Artikel 30 lid 2 van toepassing.

Artikel 25 **Waterstaatsdoeleinden (dubbelbestemming)**

1 Bestemmingsomschrijving

- 1.1 De op de kaart voor "Waterstaatsdoeleinden" aangewezen gronden zijn primair bestemd voor de bescherming van de waterkering.
- 1.2 De op de kaart als zodanig aangewezen gronden zijn secundair bestemd voor de doeleinden van de onderliggende bestemmingen;
- 1.3 Voor zover op de kaart dubbelbestemmingen samenvallen, geldt de volgende volgorde:
- primair geldt het bepaalde in de dubbelbestemming "Waterstaatsdoeleinden";
 - secundair geldt het bepaalde in de dubbelbestemming "Beschermd Stadsgezicht";
 - tertiair geldt het bepaalde in de dubbelbestemming "Archeologisch waardevol gebied", het bepaalde in de dubbelbestemming "Archeologisch onderzoeksgebied";
 - quartair geldt het bepaalde in de dubbelbestemming "Molenbiotoop".

2 Toelaatbare bebouwing

- 2.1 Op de gronden mogen uitsluitend ten dienste van de in lid 1 genoemde doeleinden worden gebouwd:
- a. andere bouwwerken.
- 2.2 Het bouwen en gebruik krachtens de andere bestemmingen van de gronden als bedoeld in lid 2.1, mag uitsluitend geschieden:
- a. voor zover de belangen van de waterkering dat gedogen en
- b. nadat door burgemeester en wethouders schriftelijk advies is ingewonnen bij het Waterschap Zeeuwse Eilanden waaruit blijkt dat er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de waterstaatsbelangen.

3 Bouwregels

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

- a. de totale hoogte van andere bouwwerken, met uitzondering van terreinafscheidingen, mag maximaal 5 meter bedragen;
- b. de totale hoogte van terreinafscheidingen mag maximaal 2 meter bedragen.
- c. in het geval van meldingen en aanvragen bouwvergunning als bedoeld in de Woningwet ter plaatse van de op voorschriftenkaart 5 als "beschermingszone water-

keringen" aangegeven gronden zal de gemeente aan de initiatiefnemer en het Waterschap Zeeuwse Eilanden signaleren dat overleg met het Waterschap Zeeuwse Eilanden noodzakelijk is.

Hoofdstuk III. ALGEMENE REGELS

Artikel 26 **Antidubbeltelbepaling**

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 27 **Algemene gebruiksregels**

1 Algemeen gebruiksverbod

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

Tot het verboden gebruik wordt in ieder geval gerekend:

- het gebruiken, te doen of laten gebruiken van gronden, gebouwen en andere bouwwerken ten behoeve van de exploitatie van een seksinrichting, een escort-bedrijf en raam- en straatprostitutie;
- het gebruiken, te doen of laten gebruiken van gronden als uitstallings-, opslag-, stand-, of ligplaats voor kampeermiddelen,
- het inrichten en/of gebruiken van een aan- of uitbouw of vrijstaand bijgebouw als gastenverblijf;
- het inrichten en/of gebruiken van een aan- of uitbouw of een vrijstaand bijgebouw als woonruimte ten behoeve van het bieden of ontvangen van mantelzorg.

2 Bijzondere gebruiksbepaling

Onder strijdig gebruik als bedoeld in lid 1 wordt niet verstaan:

- a. het beroepsmatig of bedrijfsmatig gebruik van een woning en/of bij deze woning behorende aan- en uitbouwen en bijgebouwen, met dien verstande dat:
 - het beroep of bedrijf uitsluitend is toegestaan als nevenfunctie van het wonen;
 - ten hoogste 25 m² van de woning en/of de bij deze woning behorende bijgebouwen voor de uitoefening van het aan huis gebonden beroep of bedrijf mag worden gebruikt;
 - het beroep of bedrijf geen detailhandel of horeca mag betreffen;
 - geen afbreuk mag doen aan het woonkarakter van de omgeving;
 - geen onevenredige verkeers- en parkeeroverlast voor de omgeving ontstaat.
- b. het aanbieden van bed & breakfast in een woning, met dien verstande dat:
 - er aan maximaal vijf personen tegelijkertijd logies mag worden aangeboden;
 - de woning bewoond dient te worden door de hoofdbewoner(s);
 - het gebouw geschikt moet zijn voor permanente bewoning;
 - het gebouw het hoofdgebouw van het perceel moet zijn;
 - er geen onevenredige verkeers- en parkeeroverlast mag ontstaan voor de omgeving;
 - er slechts terughoudende reclame-uitingen geplaatst mogen worden, neonreclame is niet toegestaan;

c. alsmede:

- vormen van gebruik als bedoeld in lid 1, die verenigbaar zijn met het doel waarvoor de grond ingevolge de bestemming, de Bestemmingsomschrijving en/of de overige regels mag worden gebruikt;
- het opslaan van bouwmaterialen, puin en specie in verband met normaal onderhoud, dan wel ter verwezenlijking van de bestemming.

d. het plaatsvinden van evenementen en activiteiten zoals kermissen, festivals, beurzen, rommel/snuffelmarkten, braderieën, sportactiviteiten, voor zover deze (inclusief opbouw en afbraak) niet langer duren dan 10 dagen per evenement of activiteit, op gronden met de bestemming "Verkeer" en "Groen" voor zover deze gronden gelegen zijn in het op voorschriftenkaart 4 aangegeven gebied.

3 Specifieke ontheffing ten behoeve van de uitbreiding van beroepsmatige en/of bedrijfsmatige activiteiten

- Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen van het bepaalde in lid 1 voor de uitoefening van beroepsmatige en/of bedrijfsmatige activiteiten in een woning en/of bij de woning behorende bijgebouwen met een oppervlakte van maximaal 40 m², met dien verstande dat:
- het beroep of bedrijf uitsluitend is toegestaan als nevenfunctie van het wonen;
- geen afbreuk gedaan wordt aan het woonkarakter van de omgeving;
- geen onevenredige verkeers- en parkeeroverlast voor de omgeving ontstaat;
- de woning blijft voldoen aan het Bouwbesluit;
- geen ontheffing wordt verleend voor het uitoefenen van bedrijvigheid die vergunnings- of meldingsplichtig is op grond van het Inrichtingen- en vergunningenbesluit milieubeheer of andere milieuwetgeving, tenzij het gebruik de woonfunctie op zichzelf en in relatie tot zijn omgeving niet zal aantasten;
- geen detailhandel is toegestaan tenzij als ondergeschikte nevenactiviteit van de bedrijfsmatige c.q. beroepsmatige activiteit;
- geen verlichte en/of opvallende reclame-uitingen aan de gevel zichtbaar mogen zijn.

4 Specifieke ontheffing ten behoeve van het gebruik en inrichting van bijgebouwen als gastenverblijf

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen van het bepaalde in lid 1 voor het inrichten en/of gebruiken van een aan- of uitbouw of vrijstaand bijgebouw als gastenverblijf, met dien verstande dat:

- ontheffing uitsluitend wordt verleend voor percelen waarop een (dienst)woning aanwezig is, die krachtens het bestemmingsplan op de betreffende gronden toelaatbaar is;
- de aanvrager eigenaar en/of bewoner is van het perceel;
- het hoofdgebouw op het perceel permanent wordt bewoond;
- per bouwperceel maximaal 1 aan- of uitbouw of vrijstaand bijgebouw als gastenverblijf is toegestaan;
- het gastenverblijf uitsluitend voor niet-permanente bewoning wordt gebruikt;
- het gastenverblijf uitsluitend niet-commercieel wordt gebruikt;

- de algemene bebouwingsregels voor bijgebouwen in acht worden genomen, met dien verstande dat de minimale afstand van het bijgebouw tot de perceelsgrenzen 1 meter moet bedragen;
- de ontheffing niet tot gevolg heeft dat de belangen van derden onevenredig worden geschaad;
- er aangetoond wordt dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat in het betreffende bijgebouw (veiligheid, milieuhinder);
- op eigen terrein voorzien wordt in parkeerruimte voor minimaal één auto.

5 Specifieke ontheffing ten behoeve van het gebruik en inrichting van bijgebouwen als woonruimte ten behoeve van het bieden of ontvangen van mantelzorg;

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen van het bepaalde in lid 1 voor het inrichten en/of gebruiken van een aan- of uitbouw of vrijstaand bijgebouw als woonruimte ten behoeve van het bieden of ontvangen van mantelzorg, met dien verstande dat:

- ontheffing uitsluitend wordt verleend voor percelen waarop een (dienst)woning aanwezig is, die krachtens het bestemmingsplan op de betreffende gronden toelaatbaar is;
- per bouwperceel maximaal 1 aan- of uitbouw of bijgebouw als mantelzorgwoning is toegestaan;
- er sprake is van mantelzorg waarbij een zorgindicatie van het Centrum Indicatiestelling Zorg (CIZ) of een doktersverklaring als toetsinstrument wordt toegepast;
- de algemene bebouwingsregels voor bijgebouwen in acht worden genomen, met dien verstande dat de minimale afstand van het bijgebouw tot de perceelsgrenzen 1 meter moet bedragen;
- de ontheffing niet tot gevolg heeft dat de belangen van derden onevenredig worden geschaad;
- er aangetoond wordt dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat in het betreffende bijgebouw (veiligheid, milieuhinder).

6 Procedureregels

Bij het verlenen van ontheffing als bedoeld in lid 3, 4 en 5 is Artikel 30 lid 2 van toepassing.

Artikel 28 **Algemene ontheffingen**

1 Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen van de regels in dit plan voor:

- a. het overschrijden van de naar de weg gekeerde bebouwingsgrens, zomede van de ten opzichte van de zijdelingse perceelsgrens bepaalde minimumafstand door:
 - erkers, balkons en bordessen tot maximaal 1 meter;
 - ingangspartijen tot maximaal 2 meter, mits de bebouwde oppervlakte maximaal 6 m² en de totale hoogte maximaal 3 meter zal bedragen.
 - Deze bepaling is van toepassing voor het overschrijden van grenzen voor zover deze niet leiden tot wijziging van bestemmingen;
- b. het oprichten van antennes en masten tot een totale hoogte van 15 meter;

met dien verstande dat:

- c. indien de ontheffing betrekking heeft op gronden welke zijn gelegen binnen de dubbelbestemming "Beschermd stadsgezicht", de regels zoals opgenomen in artikel 22 bepalend zijn.

2 Procedureregels

Bij het verlenen van ontheffing als bedoeld in lid 1 is het bepaalde in Artikel 30 lid 2 van toepassing.

Artikel 29 **Algemene wijzigingsbevoegdheden**

1 Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, met inachtneming van het bepaalde in artikel 3.6 Wro, de kaart te wijzigen met inachtneming van de volgende regels:

- a. het bouwen van niet voor bewoning bestemde gebouwen en andere bouwwerken van geringe afmetingen ten dienste van het openbaar nut met een oppervlakte van maximaal 15 m² en een totale hoogte van maximaal 3,5 meter;
- b. het overschrijden van de naar de weg gekeerde bebouwingsgrens, zomede van de ten opzichte van de zijdelingse perceelsgrens bepaalde minimumafstand door:
 - erkers, balkons en bordessen tot maximaal 1 meter;
 - ingangspartijen tot maximaal 2 meter, mits de bebouwde oppervlakte maximaal 6 m² en de totale hoogte maximaal 3 meter zal bedragen;Deze bepaling is van toepassing voor het overschrijden van grenzen voor zover deze leiden tot wijziging van bestemmingen;
- c. geringe afwijkingen, die in het belang zijn van een ruimtelijk of technisch beter verantwoorde plaatsing van bouwwerken of die noodzakelijk zijn in verband met de werkelijke toestand van het terrein. Hierbij zijn verschuivingen van de bestemmingsgrens met maximaal 5 meter toelaatbaar;

met dien verstande dat:

- d. indien de wijzigingsbevoegdheid betrekking heeft op gronden welke zijn gelegen binnen de dubbelbestemming "Beschermd stadsgezicht", de regels zoals opgenomen in artikel 22 bepalend zijn.

2 Procedureregels

- 2.1 Bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheden als bedoeld in lid 1 is het bepaalde in Artikel 30 lid 1 van toepassing.
- 2.2 Bij de toepassing van de wijzigingsbevoegdheden als bedoeld in lid 1 kunnen burgemeester en wethouders schriftelijk advies inwinnen bij een stedenbouwkundige.

Artikel 30 **Algemene procedureregels**

1 Wijzigingsbevoegdheid

Bij toepassing van een wijzigingsbevoegdheid ingevolge dit plan, is de uniforme openbare voorbereidingsprocedure van afdeling 3.4 Algemene wet bestuursrecht van toepassing.

2 Ontheffing

Bij toepassing van een ontheffingsbevoegdheid, zoals deze onderdeel uitmaakt van dit plan, dienen de navolgende procedureregels in acht te worden genomen:

- a. het ontwerpbesluit ligt met bijbehorende stukken gedurende vier weken ter inzage;
- b. burgemeester en wethouders maken deze terinzagelegging tevoren in het huis-aan-huisblad, dat in de gemeente wordt verspreid bekend;
- c. de kennisgeving houdt mededeling in van de bevoegdheid voor belanghebbenden tot het indienen van zienswijzen bij burgemeester en wethouders tegen het ontwerpbesluit gedurende de onder a genoemde termijn;
- d. indien tegen het ontwerpbesluit zienswijzen zijn ingebracht wordt het besluit met redenen omkleed;
- e. burgemeester en wethouders delen aan hen die zienswijzen hebben ingebracht de beslissing daaromtrent mee.

3 Aanlegvergunning

Voor het verlenen van een aanlegvergunning als bedoeld in:

Artikel 3, lid 5;

Artikel 12, lid 5;

Artikel 20, lid 4;

Artikel 21, lid 5;

Artikel 22, lid 6;

Artikel 23, lid 4;

geldt de procedure zoals opgenomen in de artikel 3.16 e.v. van de Wro.

Artikel 31 **Nadere eisen**

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, met inachtneming van de regels vervat in Hoofdstuk II, bij het verlenen van een bouwvergunning, nadere eisen te stellen ten aanzien van:

- a. de plaatsing van gebouwen, aan- en uitbouwen en bijgebouwen ten opzichte van de perceelsgrens en ten opzichte van elkaar;
- b. de dakhelling van hellende dakvlakken van gebouwen;
- c. de plaatsing en vormgeving van andere bouwwerken.

Deze nadere eisen mogen slechts worden gesteld met het doel te voorkomen dat de belangen van derden worden geschaad of afbreuk wordt gedaan aan de doeleinden van het plan en met het oog op de bereikbaarheid van gebouwen, andere bouwwerken en gronden in verband met calamiteiten.

Hoofdstuk IV. OVERGANGS- EN SLOTREGELS

Artikel 32 **Strafregel**

Overtreding van het bepaalde in:

- Artikel 3, lid 5;
- Artikel 12, lid 5;
- Artikel 20, lid 4;
- Artikel 21, lid 5;
- Artikel 22, lid 6;
- Artikel 23, lid 4;

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

Artikel 33 **Overgangsregels bouwen en gebruik**

1 Ten aanzien van het bouwen gelden de volgende overgangsregels:

- a. 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,
 1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 2. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de bouwvergunning wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan;
- b. Burgemeester en wethouders kunnen eenmalig ontheffing verlenen van sub a voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10 %;
- c. Sub a 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 overgangsbepalingen van dat plan.

2 Ten aanzien van het gebruik gelden de volgende overgangsregels:

- 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 strijdige gebruik, bedoeld in sub a, 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. Sub a is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsregels van dat plan.

3 Hardheidsclausule

Indien toepassing van het overeenkomstig lid 1 opgenomen overgangsrecht gebruik zou kunnen leiden tot een onbillijkheid van overwegende aard voor een of meer natuurlijke personen die op het tijdstip van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan grond en opstallen gebruikten in strijd met het voordien geldende bestemmingsplan, kan de gemeenteraad met het oog op beëindiging op termijn van die met het bestemmingsplan strijdige situatie, in het plan persoonsgebonden overgangsrecht opnemen.

4 Ten aanzien van bestaande afstanden en andere maten:

- a. Indien afstanden ten tijde van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan meer dan wel minder bedragen dan ingevolge Hoofdstuk II is toegestaan, mogen de bestaande afstanden als maximaal respectievelijk minimaal toelaatbaar worden aangehouden;
- b. In die gevallen dat hoogten, inhoud, aantallen en/of oppervlakten van bestaande bouwwerken ten tijde van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan meer of minder bedragen dan ingevolge Hoofdstuk II is voorgeschreven, mogen de bestaande maten en hoeveelheden als maximaal respectievelijk minimaal worden aangehouden;
- c. In die gevallen dat dakhelling, kaprichting of kapvorm die ten tijde van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan afwijken van hetgeen ingevolge Hoofdstuk II is voorgeschreven, zijn de bestaande afwijkingen toegestaan;

In het geval van (her)oprichting van gebouwen is het bepaalde in lid 1 en 2 uitsluitend van toepassing indien het geschiedt op dezelfde plaats.

Artikel 34 **Slotregel**

Deze regels kunnen worden aangehaald onder de naam:

Regels bestemmingsplan "Bebouwde kom Zierikzee".

29 januari 2009

BIJLAGEN

BIJLAGE 1

Staat van Horeca-activiteiten

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;
- koffiebar;
- ijssalon;
- afhaalrestaurant;
- tearoom;
- traiteur.

1b. Overige lichte horeca

- bistro;
- restaurant (zonder bezorg- en/of afhaalservice);
- hotel, inclusief appartementen;

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, McDrives).

Categorie 2 'middelzware horeca'

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

2. Middelzware horeca

- bar;
- bierhuis;
- biljartcentrum;
- café;
- proeflokaal;
- shoarma/grillroom;
- snackbar;
- zalenverhuur (zonder regulier gebruik ten behoeve van feesten en 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:

3. Zware horeca

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

BIJLAGE 2

Staat van Bedrijfsactiviteiten

SBI-CODE		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS					
	nummer		GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND	CATEGORIE
-	-							
22	-	UITGEVERIJEN, DRUKKERIJEN EN REPRODUKTIE VAN OPGENOMEN MEDIA						
2223	A	Grafische afwerking	0	0	10 0 0	0 0	10	1
223	0	Reproductiebedrijven opgenomen media	0	0	10 0 0	0 0	10	1
36	-							
36	-	VERVAARDIGING VAN MEUBELS EN OVERIGE GOEDEREN N.E.G.						
361	2	Meubelstofeerderijen b.o. < 200 m2	0	10	10 0 0	0 0	10	1
40	-							
40	-	PRODUKTIE EN DISTRIB. VAN STROOM, AARDGAS, STOOM EN WARM WATER						
40	D0	Gasdistributiebedrijven:						
40	D3	- gas: reduceer-, compressor-, meet- en regelinst. Cat. A	0	0	10 C 0	10 0	10	1
50	-							
50	-	HANDEL/REPARATIE VAN AUTO'S, MOTORFIETSEN; BENZINESERVICESTATIONS						
5020.4	B	Autobekleiderijen	0	0	10 0 0	10 0	10	1
52	-							
52	-	DETAILHANDEL EN REPARATIE T.B.V. PARTICULIEREN						
527	0	Reparatie t.b.v. particulieren (excl. auto's en motorfietsen)	0	0	10 0 0	10 0	10	1
61, 62	-							
61, 62	-	VERVOER OVER WATER / DOOR DE LUCHT						
72	-							
72	-	COMPUTERSERVICE- EN INFORMATIETECHNOLOGIE						
72	A	Computerservice- en informatietechnologie-bureau's e.d.	0	0	10 0 0	0 0	10	1
73	-							
73	-	SPEUR- EN ONTWIKKELINGSWERK						
732	0	Maatschappij- en geesteswetenschappelijk onderzoek	0	0	10 0 0	0 0	10	1
74	-							
74	-	OVERIGE ZAKELIJKE DIENSTVERLENING						
7484.4	0	Veilingen voor huisraad, kunst e.d.	0	0	10 0 0	0 0	10	1
85	-							
85	-	GEZONDHEIDS- EN WELZIJNSZORG						
8512, 8513	0	Artsenpraktijken, klinieken en dagverblijven	0	0	10 0 0	0 0	10	1
8514, 8515	0	Consultatiebureaus	0	0	10 0 0	0 0	10	1
92	-							
92	-	CULTUUR, SPORT EN RECREATIE						
9251, 9252	0	Bibliotheken, musea, ateliers, e.d.	0	0	10 0 0	0 0	10	1
93	-							
93	-	OVERIGE DIENSTVERLENING						
9301.3	B	Wasserettes, wassalons	0	0	10 0 0	0 0	10	1
9302	0	Kappersbedrijven en schoonheidsinstituten	0	0	10 0 0	0 0	10	1
9305	B	Persoonlijke dienstverlening n.e.g.	0	0	10 C 0	0 0	10	1

BIJLAGE 3

Lijst van gevaarlijke stoffen

LIJST VAN GEVAARLIJKE STOFFEN

- butaan
- propaan
- LPG
- niet reactieve gassen (inclusief zuurstof), gekoeld
- gasflessen (acetyleen, butaan, propaan en dergelijke)
- brandbare vloeistoffen
- munitie
- vuurwerk
- bestrijdingsmiddelen
- kunstmest
- kuilvoer
- giermest
- drijfmest

BIJLAGE 4

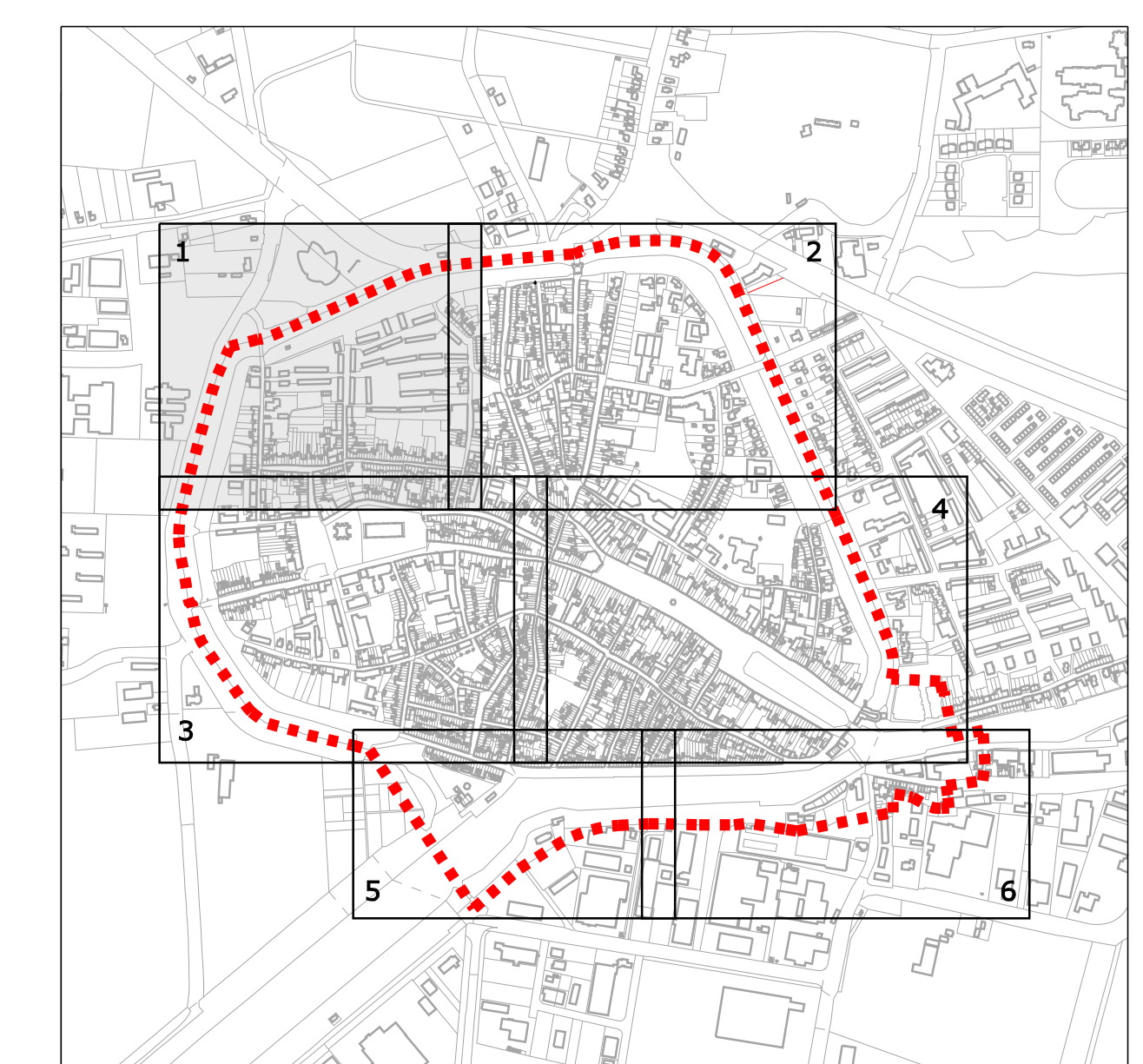
Voorschriftenkaart 1

(losse kaart)

LEGENDA

- MONUMENTEN
- NIET MONUMENTEN
- KAPRICHTING / KAPVORM
- PLATDAK
- BEGRENIJING BESCHERMD STADSGEZICHT
- GOOTHOOGTE
maximale goothoogte
minimale goothoogte
maximale goothoogte
geamenlijke maximale goothoogte
maximale totale hoogte
maximale goothoogte
- GEVELBREEDTE PANDEN
- MAXIMALE TOTALE HOOGTE IS BESTAANDE HOOGTE
- BESTAANDE BEBOUWING EN HUISNUMMERS
- STRATEN / WEGEN
- STADSWALLEN
- WATER

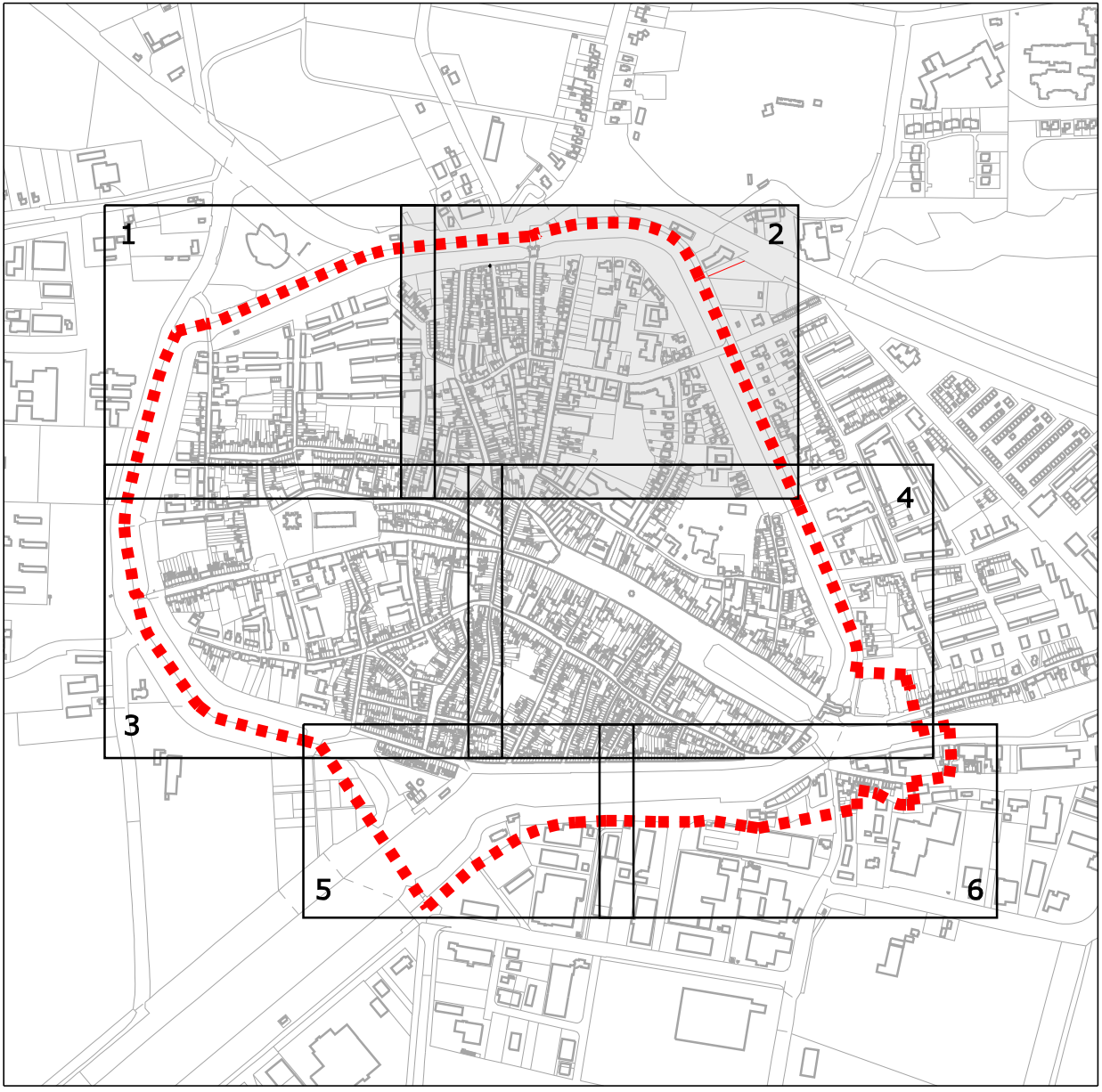
BLAD 1



LEGENDA

- MONUMENTEN
- NIET MONUMENTEN
- KAPRICHTING / KAPVORM
- PLATDAK
- BEGREINZING BESCHERMD STADSGEZICHT
- GOOTHOOGTE
maximale goothoogte
minimale goothoogte
maximale goothoogte
5
gezamenlijke maximale goothoogte
7.5 / 12
maximale totale hoogte
maximale goothoogte
- GEVELBREEDTE PANDEN
- MAXIMALE TOTALE HOOGTE IS BESTAANDE HOOGTE
- BESTAANDE BEBOUWING EN HUISNUMMERS
- STRATEN / WEGEN
- STADSWALLEN
- WATER

BLAD 2



LEGENDA

MONUMENTEN

NIET MONUMENTEN

KAPRICHTING / KAPVORM

PLATDAK

BEGREINZING BESCHERMD STADSGEZICHT

7.6 - 6.5

maximale goothoogte

minimale goothoogte

maximale goothoogte

gezamenlijke maximale goothoogte

7.5 / 12

maximale totale hoogte

maximale goothoogte

12.6 - 4

GEVELBREEDTE PANDEN

MAXIMALE TOTALE HOOGTE IS BESTAANDE HOOGTE

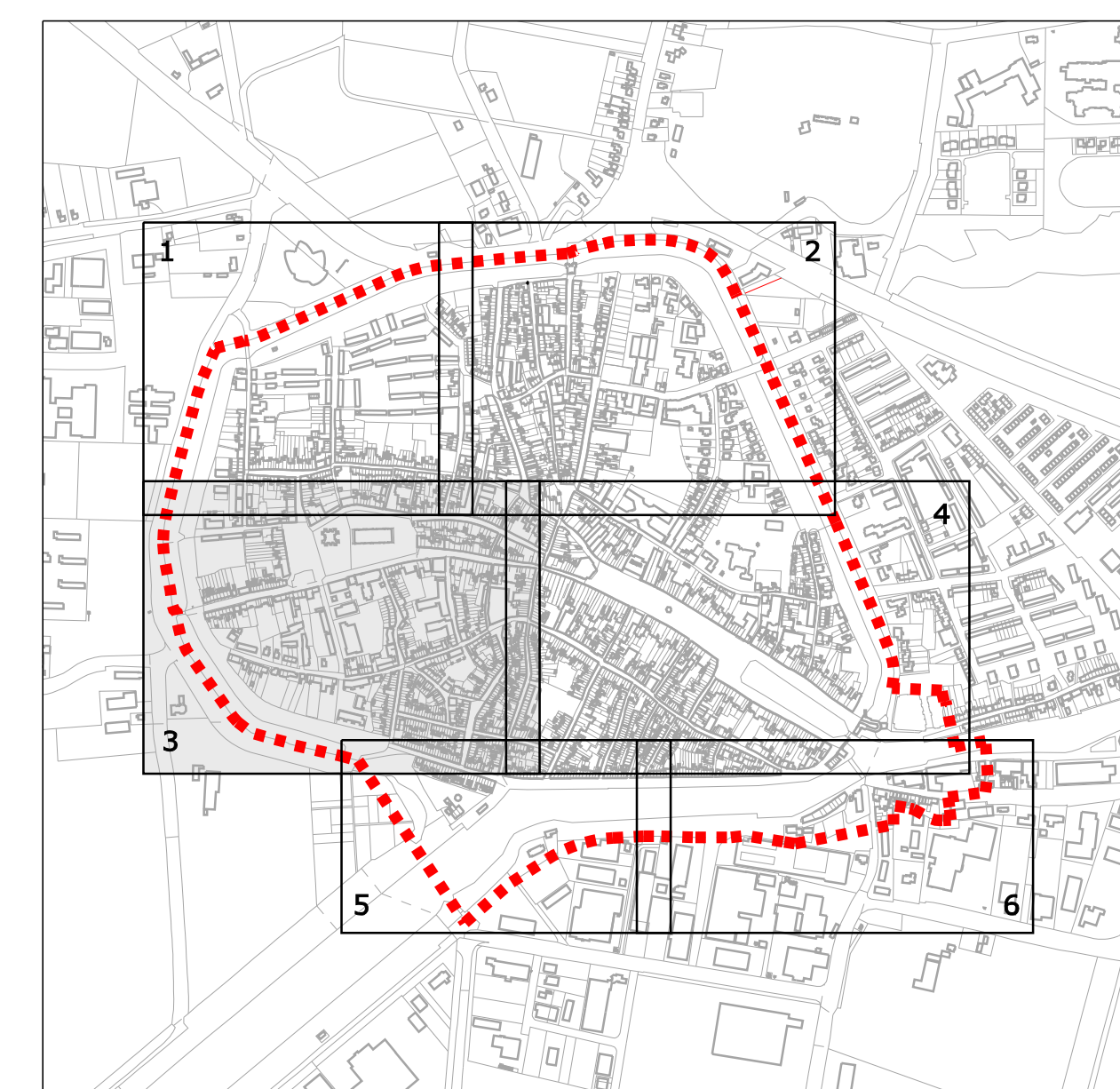
BESTAANDE BEBOUWING EN HUISNUMMERS

STRATEN / WEGEN

STADSWALLEN

WATER

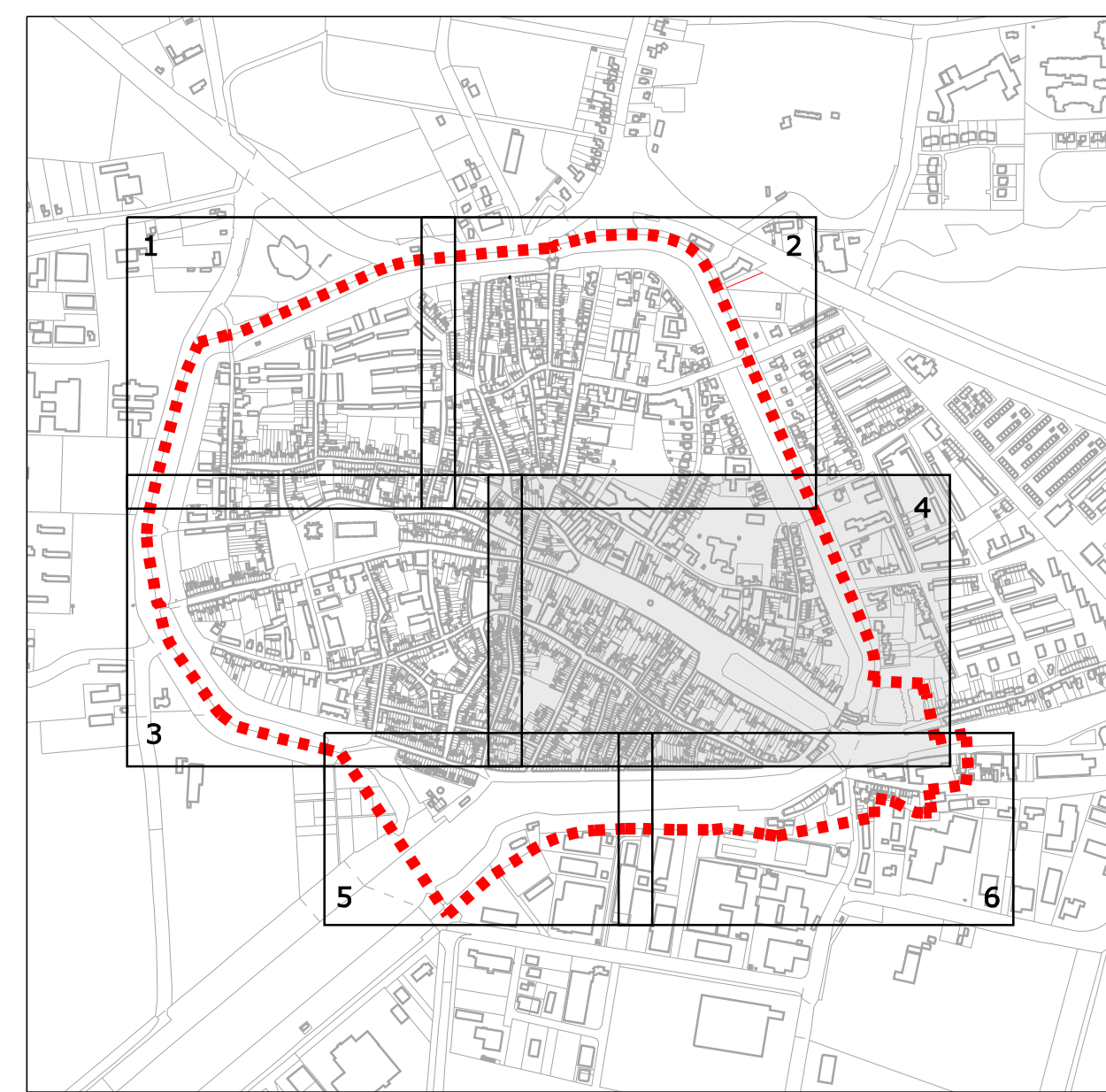
BLAD 3



LEGENDA

- MONUMENTEN
- NIET MONUMENTEN
- KAPRICHTING / KAPVORM
- PLATDAK
- BEGRENIJNG BESCHERMD STADSGEZICHT
- 7,5 - 6,5
maximale goothoogte
minimale goothoogte
- 6
maximale goothoogte
- 5
gezaamenlijke maximale goothoogte
- 7,5 / 12
maximale totale hoogte
maximale goothoogte
- 12,4 - 1
GEVELBREEDTE PANDEN
- MAXIMALE TOTALE HOOGTE IS BESTAANDE HOOGTE
- BESTAANDE BEBOUWING EN HUISNUMMERS
- STRATEN / WEGEN
- STADSWALLEN
- WATER

BLAD 4



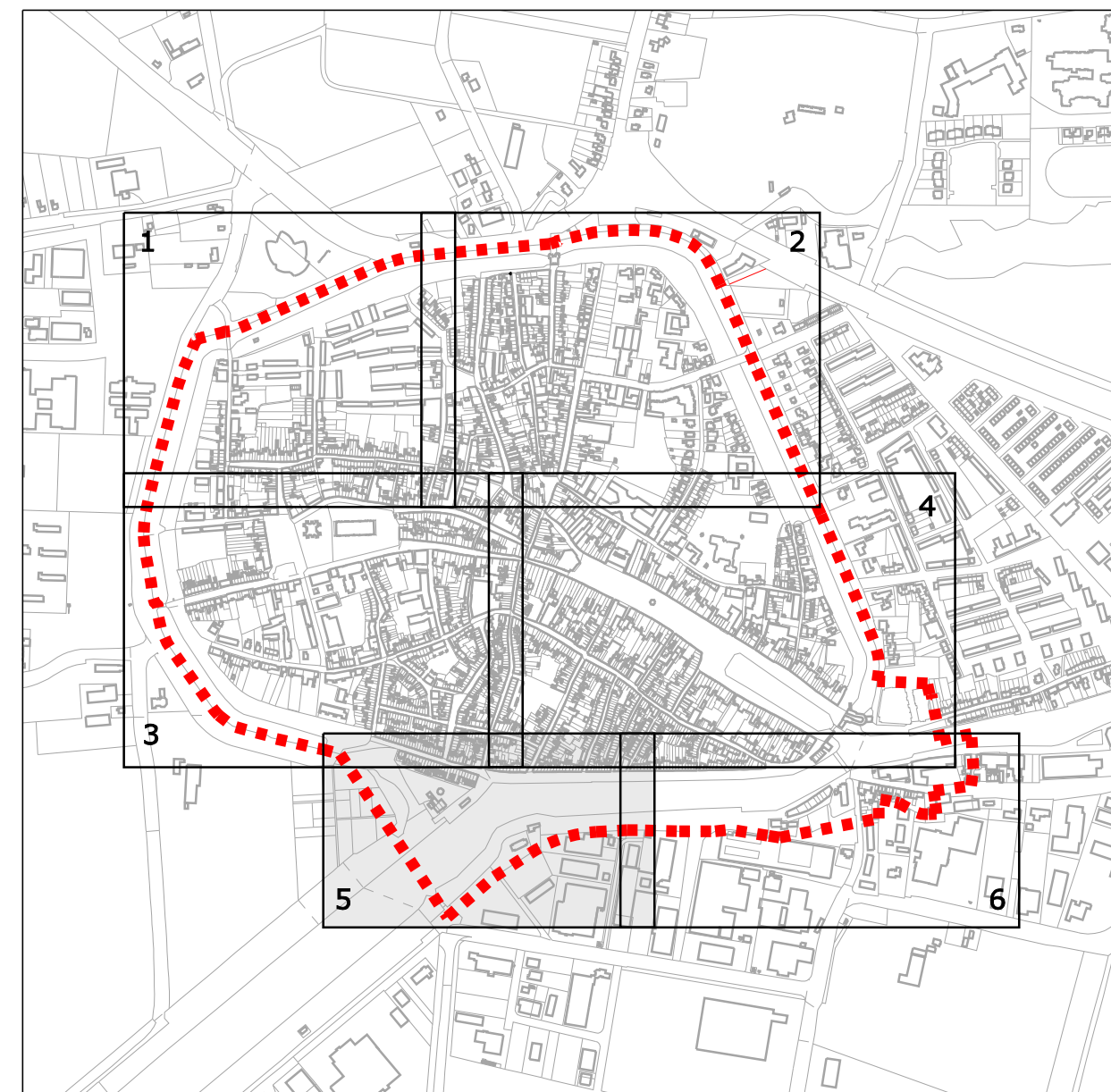
Buizen van Duurs 's Hout
Gemeente Schouwen-Duiveland
Postbus 10000
4800 SB Zierikzee
t 0111 214444
v 0111 214444
e mail: info@schouwen-duiveland.nl

Architect
Stadsarchitectuur
GEMEENTE
SCHOUWEN-DUIVELAND

voorschriftenkaart 1 BESTEMMINGSPLAN BEBOUWDE KOM "ZIERIKZEE"			
Project	SP 4245	Wet	4 van 6
Maat	1:500	Voorbereid	24-10-2007
Schaal	90 x 180	Onderwerp	23-09-2008
Ontwerp	Rijk	Goedgekeurd	29-01-2009

Gemeente Schouwen-Duiveland

BLAD 5



Rothulzen van Doorn 't Hooft
Goos Frans den Hollanderlaan 12
Postbus 233 4460 AE
telefoon (0113) 214448
fax (0113) 214420
e-mail: rnh@rnh.nl

Architecten
Stedenbouwkundigen

**GEMEENTE
SCHOUWEN-DUIVELAND**

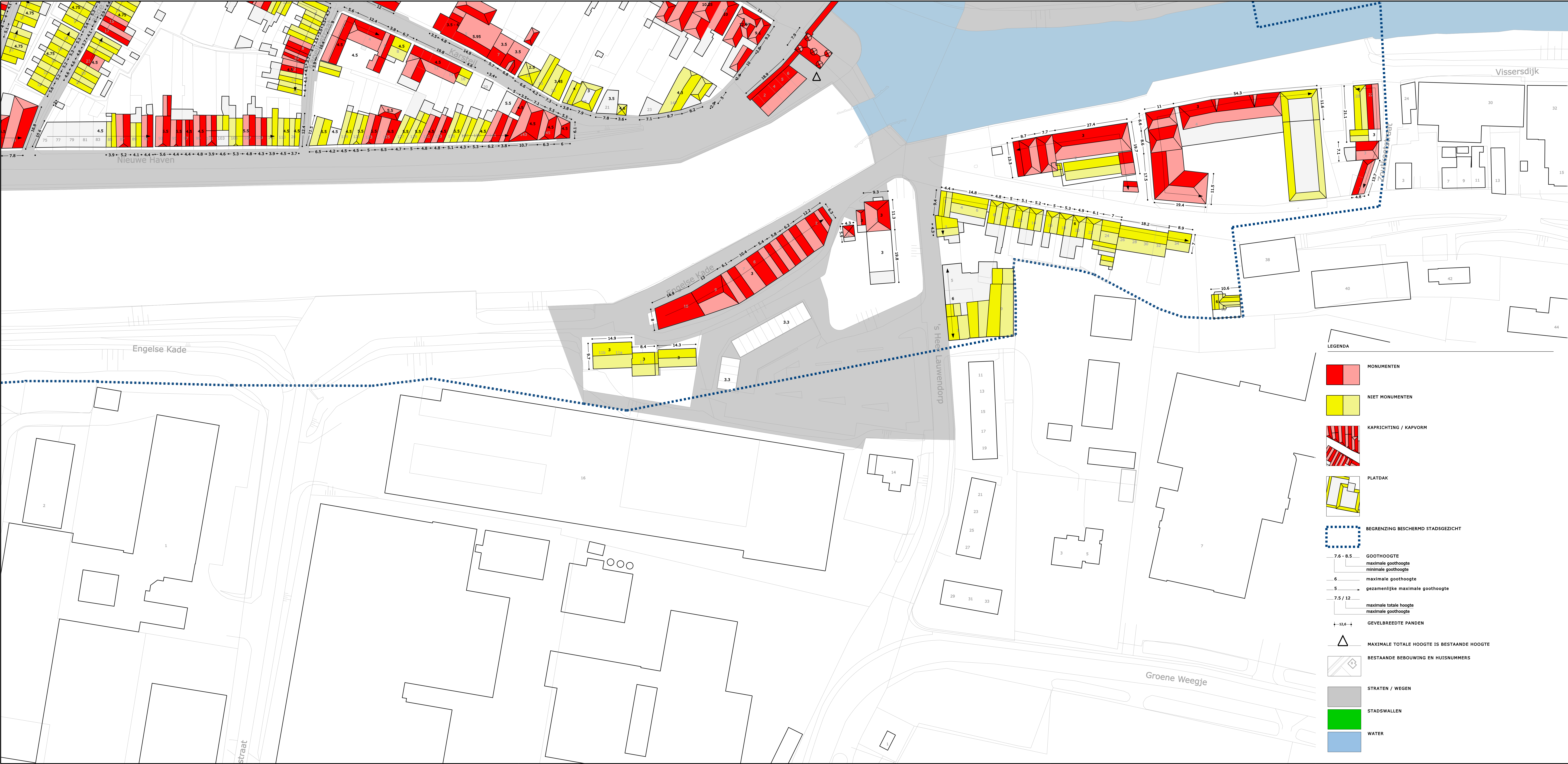
voorschriftenkaart 1
BESTEMMINGSPLAN BEBOUWDE KOM "ZIERIKZEE"

Project:	SD 4045	blat:	5 van 6
Projector:		Voorontwerp:	24-10-2007
Schaal:	1 : 500	Overneming:	23-09-2008
Formaat:	60 x 120	Vergoeding:	29-01-2009
Gedrukt:	fpke	Gedrukt:	

Goos Middelburg Breda Terwezen



- LEGENDA
- MONUMENTEN
 - NIET MONUMENTEN
 - KAPRICHTING / KAPVORM
 - PLATDAK
 - BEGRENZING BESCHERMD STADSGEZICHT
 - GOOTHOOGTE
maximale goothoogte
minimale goothoogte
maximale goothoogte
gezamenlijke maximale goothoogte
maximale totale hoogte
maximale goothoogte
 - GEVELBREEDTE PANDEN
 - MAXIMALE TOTALE HOOGTE IS BESTAANDE HOOGTE
 - BESTAANDE BEBOUWING EN HUISNUMMERS
 - STRATEN / WEGEN
 - STADSWALLEN
 - WATER



FASTGESTELD BIJ RAADSBLUUT VAN DE GEMEENTE SCHOUWEN-DUIVELAND
29 JANUARI 2009

DE VOORZITTER,

DE GRIFFIER,

LEGENDA

MONUMENTEN

NIET MONUMENTEN

KAPRICHTING / KAPVORM

PLATDAK

BEGRENZING BESCHERMD STADSGEZICHT

GOOTHOOGTE

maximale goothoogte

minimale goothoogte

maximale goothoogte

gezamenlijke maximale goothoogte

maximale totale hoogte

maximale goothoogte

GEVELBREEDTE PANDEN

MAXIMALE TOTALE HOOGTE IS BESTAANDE HOOGTE

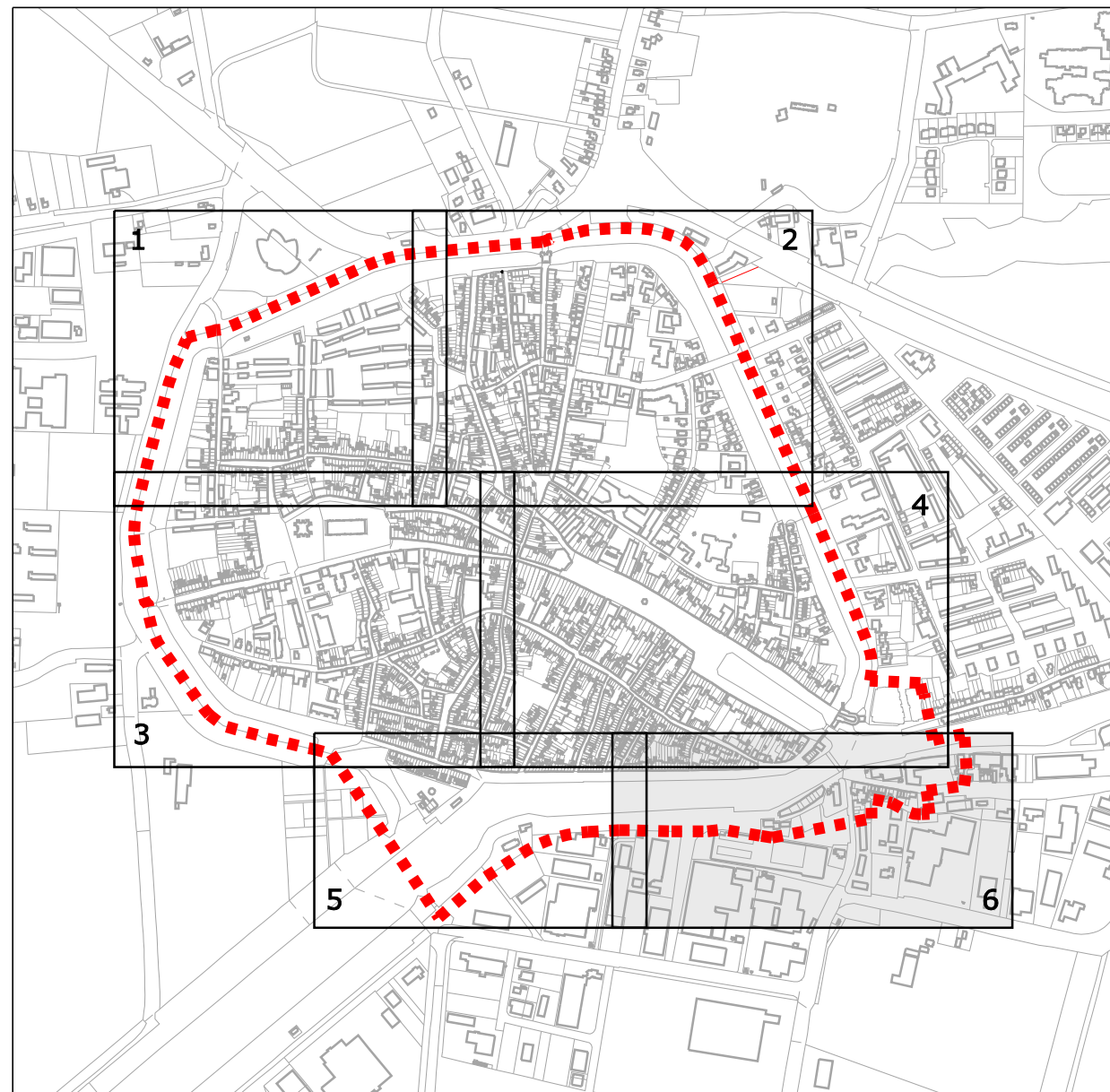
BESTAANDE BEBOUWING EN HUISNUMMERS

STRATEN / WEGEN

STADSWALLEN

WATER

BLAD 6



Rothuizen van Doorn 't Hooft
Groot Frank den Hollanderlaan 12
Postbus 223 4400 AG
telefoon (0113) 274808
fax (0113) 214420
e-mail: rvdh@rdh.nl

Architecten
Stedenbouwkundigen

GEMEENTE
SCHOUWEN-DUIVELAND

voorschriftenkaart 1
BESTEMMINGSPLAN BEBOUWDE KOM "ZIERIKZEE"

Project: SD 4045

blad: 6 van 6

Voorontwerp: 24-10-2007

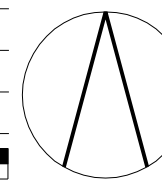
Ontwerp: 23-09-2008

Formaat: 60 x 140

Gebruik: Toke

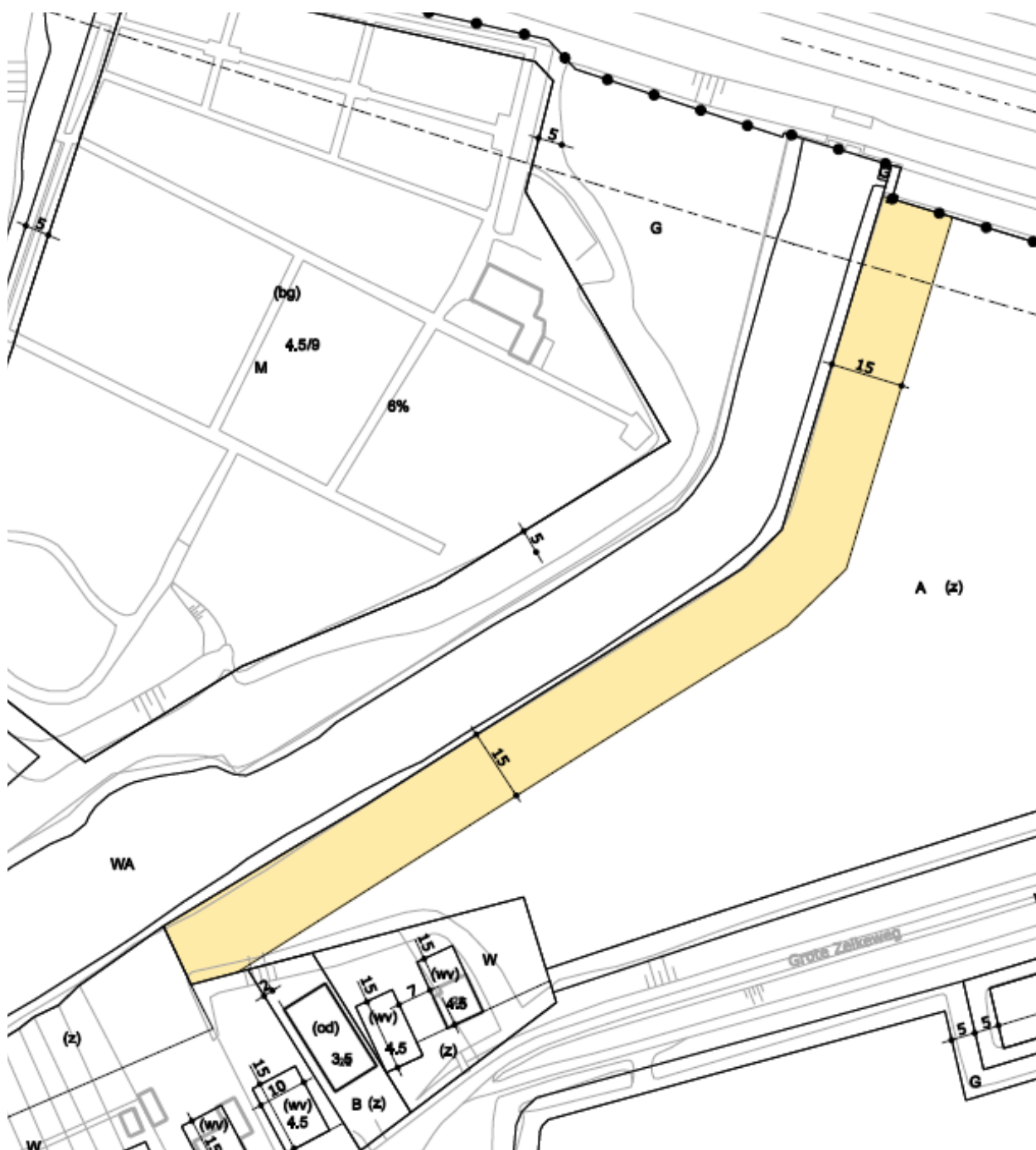
Goedgekeurd: 29-01-2009

Groot Middelburg Brink Terneuzen

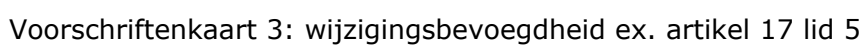


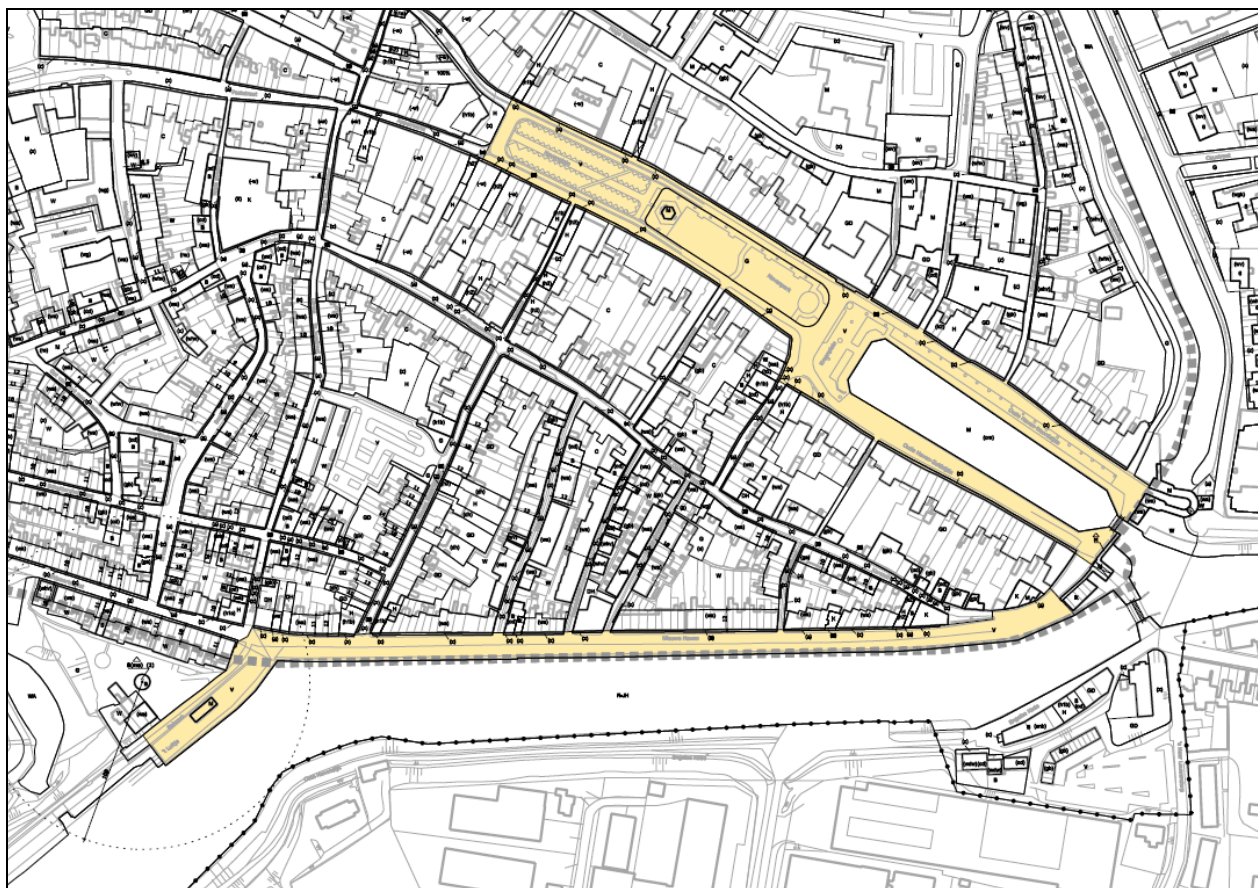
BIJLAGE 5

Voorschriftenkaart 2 t/m 6



Voorschriftenkaart 2: Wijzigingsbevoegdheid ex. artikel 3, lid 7

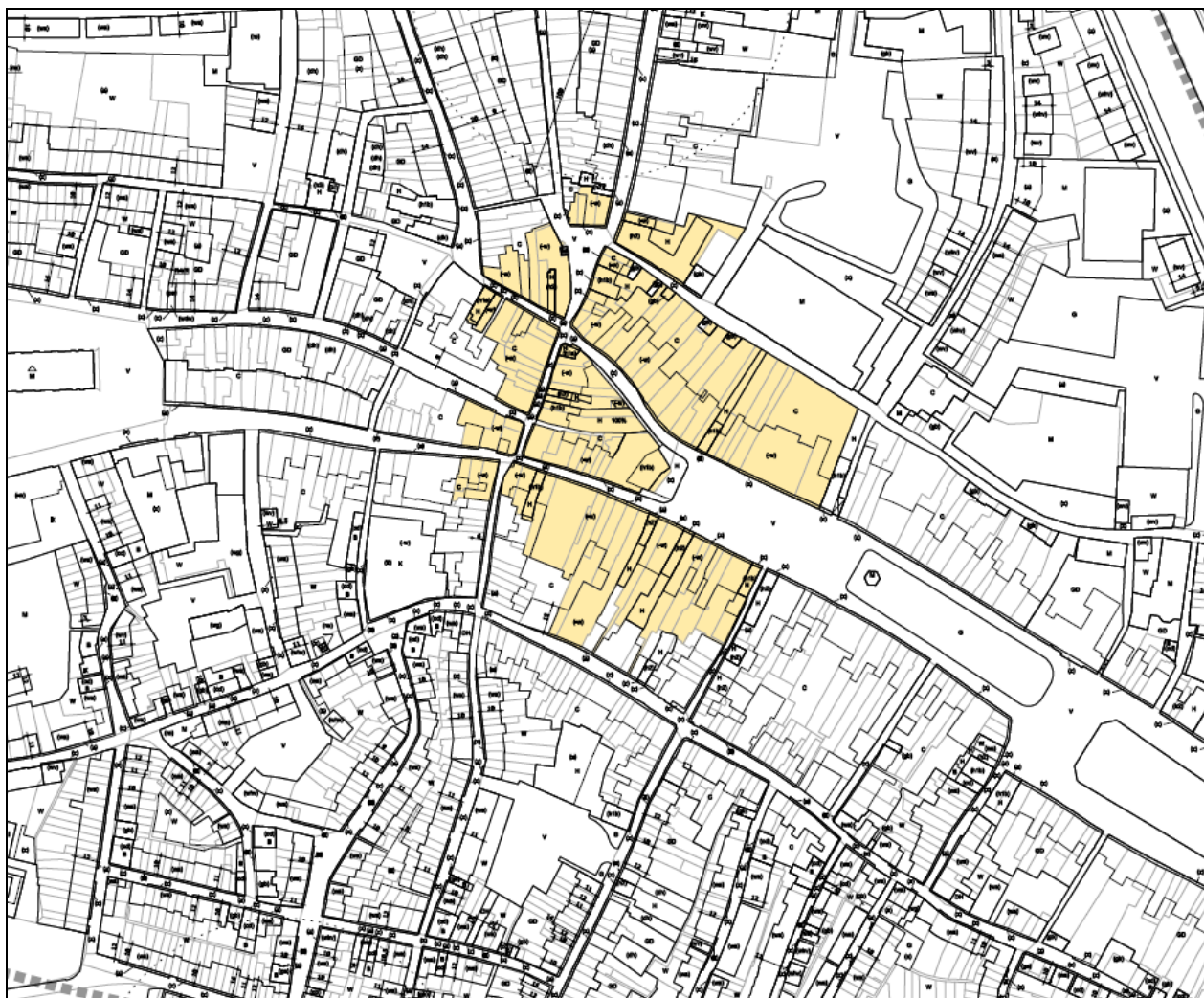




Voorschriftenkaart 4: Gebruiksbeplanning Artikel 27 lid, 2.1 sub d



Voorschriftenkaart 5: beschermingszone waterkeringen



Voorschriftenkaart 6: Wijzigingsbevoegdheid ex. artikel 9. lid 6.3

