



**REGELS**



## REGELS

behorende bij het bestemmingsplan 'Havengebied Kamperland' van de gemeente Noord-Beveland.

## INHOUD

HOOFDSTUK 1	INLEIDENDE REGELS	3
Artikel 1	Begrippen	3
Artikel 2	Wijze van meten	8
HOOFDSTUK 2	BESTEMMINGSGEGELS	9
Artikel 3	Agrarisch	9
Artikel 4	Bedrijf	11
Artikel 5	Centrum	13
Artikel 6	Detailhandel	15
Artikel 7	Groen	18
Artikel 8	Horeca	21
Artikel 9	Maatschappelijk	24
Artikel 10	Natuur	26
Artikel 11	Recreatie	28
Artikel 12	Verkeer	33
Artikel 13	Water	35
Artikel 14	Wonen-1	37
Artikel 15	Wonen-2	44
Artikel 16	Wonen-3	46
Artikel 17	Wonen-4	51
Artikel 18	Waterstaat	58

HOOFDSTUK 2	ALGEMENE REGELS	61
Artikel 19	Anti-dubbeltelregel	61
Artikel 20	Algemene gebruiksregels	62
Artikel 21	Algemene aanduidingsregels	63
Artikel 22	Algemene ontheffingsregels	64
Artikel 23	Algemene wijzigingsregels	65
Artikel 24	Algemene procedureregels	66
Artikel 25	Overige regels	67
HOOFDSTUK 3	OVERGANGS- EN SLOTREGELS	69
Artikel 26	Overgangsregels	69
Artikel 27	Slotregel	71

Bijlagen:

Staat van Horeca-activiteiten

## HOOFDSTUK 1

# INLEIDENDE REGELS

### Artikel 1

#### Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1. bestemmingsplan: geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.1695.BPKampHaven09-VA01 met de bijbehorende regels;
2. plan: het bestemmingsplan 'Havengebied Kamperland' van de gemeente Noord-Beveland;
3. kaart: geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.1695.BPKampHaven09-VA01;
4. aan- of uitbouw: een uit de gevel springend, in architectonisch opzicht ondergeschikt deel van een hoofdgebouw dat door haar indeling en inrichting is bestemd hoofdzakelijk te worden gebruikt ten behoeve van het hoofdgebouw;
5. aanduiding: een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden;
6. aanduidingsgrens: de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;
7. achtererf: gedeelte van het erf dat aan de achterzijde van het hoofdgebouw is gelegen;
8. achtergevel van een gebouw: het meest achterwaarts gelegen deel van een gebouw;
9. afgewerkte bouwterrein: de gemiddelde hoogte van de gebouwen en bouwwerken, geen gebouw zijnde, omringende grond; bij hellende terreinen: het hoogste punt van de gebouwen en bouwwerken, geen gebouw zijnde omringende grond;
10. Awb: de Algemene wet bestuursrecht, zoals die luidde ten tijde van de inwerking-treding van het bestemmingsplan;
11. bebouwing: één of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouw zijnde;
12. bedrijfsmatig gebruik van een woning: het gebruik van (een gedeelte van) een woning en/of daarbij behorende aanbouw of bijgebouw voor het verrichten van werkzaamheden van dienstverlenende en/of ambachtelijke aard met als doel daaruit hoofd- of neveninkomsten te betrekken, waarbij geen sprake is van een zich als specifiek opgeleid persoon naar buiten presenterende beroepsbeoefenaar;

13. bedrijfswoning: een woning in of bij een gebouw of op een terrein, welke slechts bestemd is voor bewoning door (het huishouden van) een persoon, wiens huisvesting daar noodzakelijk is, gelet op de bestemming van het gebouw of het terrein;
14. beroepsmatig gebruik van een woning: het gebruik van (een gedeelte van) een woning en/of een daarbij behorend(e) aanbouw of bijgebouw voor het zelfstandig en onder eigen naam uitoefenen van een dienstverlenend beroep op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, lichaamsverzorgend, kunstzinnig, ontwerptechnisch of hiermee gelijk te stellen gebied door een daarvoor specifiek opgeleid persoon;
15. Besluit mer: Besluit milieu-effectrapportage 1994 zoals dit luidde ten tijde van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan;
16. bestand: ten tijde van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan;
17. bestemmingsgrens: de grens van een bestemmingsvlak;
18. bestemmingsvlak: een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;
19. Bevi: het Besluit externe veiligheid inrichting zoals dit luidde ten tijde van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan;
20. bijgebouw: een met het hoofdgebouw verbonden of daarvan vrijstaand gebouw dat ten dienste staat van het hoofdgebouw en door zijn ligging, constructie of afmetingen ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;
21. Bouwbesluit: het Bouwbesluit zoals dit luidde ten tijde van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan;
22. bouwen: het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk, alsmede het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen van een standplaats;
23. bouwgrens: de grens van een bouwvlak;
24. bouwperceel: een aaneengesloten stuk grond, waarop krachtens het plan een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten;
25. bouwperceelgrens: de grens van een bouwperceel;
26. bouwvlak: een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken, geen gebouw zijnde, zijn toegelaten;
27. bouwwerk: elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal die hetzij direct of indirect met de grond verbonden is, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond;
28. 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, al dan niet ter plaatse bereid;

29. cafetaria/snackbar/afhaalservice: een horecabedrijf dat tot hoofddoel heeft het verstrekken van voor consumptie ter plaatse bereide kleine etenswaren, met als nevenactiviteit het verstrekken van zwak-alcoholische en niet-alcoholische dranken;
30. centrale recreatieve voorzieningen: gebouwde recreatieve voorzieningen zoals receptie, kantine, slechtweervoorziening, snackbar, winkel, terrassen, sanitaire en beheervoorzieningen, zwembad, gebouwde speelvoorzieningen en geclusterde bergingen;
31. consumentenvuurwerk: vuurwerk dat is bestemd voor particulier gebruik;
32. dagrecreatie: activiteiten ter ontspanning in de vorm van sport, spel, toerisme en educatie, waarbij overnachting uitdrukkelijk is uitgesloten;
33. 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;
34. discotheek, bar/dancing: een horecabedrijf dat tot hoofddoel heeft het verstrekken van drank voor gebruik ter plaatse, waarbij het doen beluisteren van overwegend mechanische muziek en het gelegenheid geven tot dans een wezenlijk onderdeel vormen;
35. 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;
36. gastenverblijf: een aan- of uitbouw of bijgebouw welke ten dienste staat van een woning en welke uitsluitend gebruikt wordt om logies te bieden aan personen die elders hun hoofdverblijf hebben;
37. gebouw: elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;
38. geluidsgevoelige objecten: woningen en andere geluidsgevoelige gebouwen of geluidgevoelige terreinen als bedoeld in artikel 1 Wgh;
39. geluidshinderlijke inrichting: bedrijven zoals bedoeld in artikel 2.4 van het Ivb, die in belangrijke mate geluidshinder kunnen veroorzaken;
40. geluidszone-industrie: een zone zoals bedoeld in artikel 40 en 41, lid 1 en 2 van de Wgh;
41. gestapeld: een hoofdgebouw waarin meerdere woningen zijn ondergebracht, zodanig dat deze boven dan wel beneden elkaar zijn gesitueerd, waarbij per woning een zelfstandige toegankelijkheid gewaarborgd is;
42. hoofdgebouw: een gebouw, dat op een bouwperceel door zijn constructie of afmetingen dan wel gelet op de bestemming als belangrijkste gebouw valt aan te merken;

43. hotel/motel: een horecabedrijf dat tot hoofddoel heeft het verstrekken van logies (per nacht);
44. 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;
45. Ivb: het Inrichtingen- en vergunningenbesluit milieubeheer zoals die luidde ten tijde van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan;
46. jachthaven: een haven waar overwegend gelegenheid wordt gegeven voor het aanleggen, afmeren of aangemeerd houden van pleziervaartuigen;
47. lunchroom: een horecabedrijf dat tot hoofddoel heeft het verstrekken van voor consumptie ter plaatse bereide kleine etenswaren en niet alcoholische dranken;
48. 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;
49. NEN: door de Stichting Nederlands Normalisatie-instituut uitgegeven norm zoals deze luidde ten tijde van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan;
49. nutsvoorzieningen: voorzieningen ten behoeve van het openbaar nut, zoals transformatorhuisjes, schakel huisjes, duikers, gemaalgebouwtjes, telefooncellen, etc.;
50. peil: voor gebouwen, waarvan de hoofdtoegang onmiddellijk grenst aan een weg: de hoogte van die weg ter plaatse van de hoofdtoegang. In andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte bouwterrein;
51. pension: een bedrijf dat tot hoofddoel heeft het verstrekken van logies met als nevenactiviteiten het verstrekken van maaltijden en/of dranken aan logerende gasten;
52. permanente bewoning: bewoning van een ruimte als hoofdverblijf;
53. prostitutie: het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen vergoeding;
54. raamprostitutie: een seksinrichting met één of meer ramen van waarachter de prostitué/prostitutee tracht de aandacht van passanten op zich te vestigen met als doel het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen vergoeding;
55. recreatiewoning: elk permanent ter plaatse aanwezig woonverblijf voor zelfstandige bewoning, waarvan de gebruikers hun hoofdverblijf elders hebben, en waarin permanente bewoning niet is toegestaan;
56. 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;



57. risicovolle inrichting: een inrichting als bedoeld in artikel 2 van het Bevi;
58. samenhang in het 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, en
  - indien van toepassing, de cultuurhistorische samenhang van de omgeving;
59. seksautomatenhal: een inrichting of daarmee gelijk te stellen gelegenheid waarin door middel van automaten filmvoorstellingen en/of life-shows van erotische en/of pornografische aard kunnen worden gegeven;
60. seksbioscoop/-theater: een inrichting of daarmee gelijk te stellen gelegenheid waarin door vertoningen van erotische en/of pornografische aard kunnen worden gegeven;
61. 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;
62. 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;
63. verblijfsgebied: gronden waarbij de nadruk ligt op het verblijf van personen in het openbaar gebied en die tevens een verkeersfunctie hebben voor fietsers en voetgangers;
64. voorgevel van een gebouw: het meest naar de wegzijde gekeerde deel van een gebouw;
65. vrijstaand: een gebouw zonder gemeenschappelijke wand met een ander gebouw;
66. Wed: de Wet op de economische delicten zoals die luidde ten tijde van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan;
67. weg: weg als bedoeld in artikel 1 lid 1 onder b van de Wegenverkeerswet;
68. Wegenverkeerswet: de Wegenverkeerswet 1994 zoals die luidde ten tijde van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan;
69. Wgh: de Wet geluidhinder zoals die luidde ten tijde van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan;
70. Wro: de Wet ruimtelijke ordening, zoals die luidde ten tijde van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan.

## Artikel 2

### **Wijze van meten**

Bij het toepassen van deze regels wordt als volgt gemeten:

1. afstanden van bouwwerken onderling, alsmede afstanden van bouwwerken tot de bouwperceelsgrens worden daar gemeten, waar deze afstanden het kleinst zijn;
2. de afstand van een gebouw tot de zijdelingse bouwperceelsgrens: vanaf het dichtst bij de bouwperceelsgrens gelegen punt van het gebouw en haaks op de bouwperceelsgrens;
3. de bouwhoogte van een bouwwerk: vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of bouwwerk geen gebouw zijnde met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes en naar aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen;
4. de breedte en diepte van een bouwwerk: tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of tot het hart van de scheidingsmuren, met dien verstande, dat wanneer de betreffende gevelvlakken niet evenwijdig lopen of verspringen, het gemiddelde wordt genomen van de kleinste en de grootste maat;
5. de dakhelling: langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;
6. de goothoogte van een bouwwerk: vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. druiplijn, het boeiboord of een daarmee gelijk te stellen constructie;
7. de inhoud van een bouwwerk: tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidingsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen;
8. de oppervlakte van een bouwwerk: tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk;
9. het bebouwde oppervlak: van een bouwperceel, of een ander terrein wordt bepaald door de oppervlakten van alle op een terrein gelegen gebouwen bij elkaar op te tellen, tenzij in de regels anders is bepaald;
10. vloeroppervlakte van een bouwwerk: de bruto vloeroppervlakte, zoals omschreven in de Nederlandse Norm NEN 2580.

## HOOFDSTUK 2

# BESTEMMINGSREGELS

### Artikel 3

#### **Agrarisch**

#### **3.1 Bestemmingsomschrijving**

##### 3.1.1 Bestemming

De voor 'Agrarisch' aangewezen gronden zijn bestemd voor de bedrijfsvoering van grondgebonden agrarische bedrijven alsmede voor het hobbymatig houden van dieren en de sportbeoefening met paarden.

##### 3.1.2 Toelaatbare bebouwing

Op deze gronden mogen, met inachtneming van de op de kaart aangegeven aanduidingen, uitsluitend ten dienste van de in lid 3.1.1 genoemde bestemming worden gebouwd:

bouwwerken, geen gebouw en geen mestbassin zijnde.

#### **3.2 Bouwregels**

Bouwwerken, geen gebouw zijnde, worden gebouwd met inachtneming van de volgende regel:

de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouw zijnde, bedraagt maximaal 2 meter.

#### **3.3 Ontheffing van de bouwregels**

##### 3.3.1 Ontheffing

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, met inachtneming van het bepaalde in artikel 3.6 van de Wro, ontheffing te verlenen van het bepaalde in lid 3.1.2 voor het oprichten van een paardenstal ter plaatse van de aanduiding 'Wro-zone-ontheffingsgebied-1', mits:

1. de manege Spuiweg 12 in Kortgene wordt gesaneerd;
2. de bebouwde oppervlakte maximaal 200 m<sup>2</sup> bedraagt;

### 3.3.2 Procedureregels

- a. bij het verlenen van ontheffing als bedoeld in lid 3.3.1 kunnen burgemeester en wethouders schriftelijk advies inwinnen bij een stedenbouwkundige;
- b. bij het verlenen van ontheffing als bedoeld in lid 3.3.1 is het bepaalde in lid 24.2 van toepassing.

### 3.4 Specifieke gebruiksregels

Met betrekking tot het gebruik gelden de volgende specifieke gebruiksregels:

het aanleggen van een paardenbak, zonder verlichting, is toegestaan;

## Artikel 4

### **Bedrijf**

#### **4.1 Bestemmingsomschrijving**

##### 4.1.1 Bestemming

De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - betonwarenfabriek': een betonwarenfabriek met SBI-code 23611 sub 3;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – botenstalling: een botenstalling;
- c. wegen, paden, parkeervoorzieningen, water, groenvoorzieningen en andere voorzieningen ten dienste van de bestemming.

##### 4.1.2 Toelaatbare bebouwing

Op deze gronden mogen, met inachtneming van de op de kaart aangegeven aanduidingen, uitsluitend ten dienste van de in lid 4.1.1 genoemde bestemming worden gebouwd:

- a. gebouwen;
- b. bouwwerken, geen gebouw zijnde.

#### **4.2 Bouwregels**

Gebouwen en bouwwerken, geen gebouw zijnde, worden gebouwd met inachtneming van de volgende regels:

- a. gebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd binnen het bouwvlak;
- b. de bouwhoogte van gebouwen bedraagt maximaal de op de kaart aangegeven hoogte;
- c. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouw zijnde, bedraagt maximaal 10 meter;
- d. in afwijking van het bepaalde onder sub c bedraagt de bouwhoogte voor silo's maximaal 25 meter.

### **4.3 Specifieke gebruiksregels**

Met betrekking tot het gebruik van gronden en gebouwen gelden de volgende specifieke gebruiksregels:

- a. opslag van consumentenvuurwerk is niet toegestaan;
- b. risicovolle inrichtingen zijn niet toegestaan;
- c. bedrijfswoningen zijn niet toegestaan.

### **4.4 Wijzigingsbevoegdheid**

#### **4.4.1 Wijziging**

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

- a. er mogen maximaal 70 woningen worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte van hoofdgebouwen bedraagt maximaal 12 meter;
- c. er worden tenminste 3 insteekhavens gerealiseerd met een lengte en breedte van minimaal 30 meter.

#### **4.4.2 Voorwaarden**

De wijzigingsbevoegdheid zoals genoemd in lid 4.4.1 mag uitsluitend worden toegepast indien voldaan wordt aan de volgende regels:

- a. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken worden niet onevenredig aangetast;
- b. het aantal woningen past binnen het door gedeputeerde staten meest actuele goedgekeurde regionale woningbouwprogramma;
- c. de beoogde ontwikkeling voldoet aan beleid- en regelgeving op het gebied van milieu, geluid, ecologie en water en andere relevante aspecten;
- d. de beoogde ontwikkeling is economisch haalbaar.

#### **4.4.3 Procedureregels**

- a. bij het toepassen van de wijzigingsbevoegdheid als bedoeld in lid 4.4.1 kunnen burgemeester en wethouders schriftelijk advies inwinnen bij een stedenbouwkundige;
- b. bij het toepassen van de wijzigingsbevoegdheid als bedoeld in lid 4.4.1 zijn de algemene procedureregels zoals opgenomen in lid 24.1 van toepassing.

## Artikel 5

### Centrum

#### 5.1 Bestemmingsomschrijving

##### 5.1.1 Bestemming

De voor 'Centrum' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. detailhandel, met uitzondering van supermarkten;
- b. horecavoorzieningen uit maximaal categorie 1b van de Staat van Horeca-activiteiten;
- c. dienstverlening;
- d. recreatief wonen;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'wonen': mede voor permanent wonen;
- f. gebouwde parkeervoorzieningen.

##### 5.1.2 Toelaatbare bebouwing

Op deze gronden mogen, met inachtneming van de op de kaart aangegeven aanduidingen, uitsluitend ten dienste van de in lid 5.1.1 genoemde bestemming worden gebouwd:

- a. gebouwen;
- b. bouwwerken, geen gebouw zijnde.

#### 5.2 Bouwregels

Gebouwen en bouwwerken, geen gebouw zijnde, worden gebouwd met inachtneming van de volgende regels:

- a. gebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd binnen het bouwvlak;
- b. de goot- en bouwhoogte van gebouwen bedraagt maximaal de op de kaart aangegeven hoogte;
- c. het aantal woningen voor permanent wonen bedraagt maximaal het op de kaart aangegeven aantal;
- d. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouw zijnde, bedraagt maximaal 2 meter.

### **5.3 Ontheffing van de bouwregels**

#### **5.3.1 Ontheffing**

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, met inachtneming van het bepaalde in artikel 3.6 van de Wro, ontheffing te verlenen van het bepaalde in lid 5.2 sub d tot een bouwhoogte van maximaal 10 meter.

#### **5.3.2 Procedureregels**

- a. bij het verlenen van ontheffing als bedoeld in lid 5.3.1 kunnen burgemeester en wethouders schriftelijk advies inwinnen bij een stedenbouwkundige;
- b. bij het verlenen van ontheffing als bedoeld in lid 5.3.1 is het bepaalde in lid 24.2 van toepassing.

### **5.4 Specifieke gebruiksregels**

Met betrekking tot het gebruik van gronden en gebouwen gelden de volgende specifieke gebruiksregels:

- a. het bedrijfsvloeroppervlak van de in lid 5.1.1 onder a en c bedoelde functies bedraagt maximaal 200 m<sup>2</sup> per vestiging;
- b. het bedrijfsvloeroppervlak van de in lid 5.1.1 onder b bedoelde functie bedraagt maximaal 300 m<sup>2</sup> per vestiging;
- c. het aantal parkeerplaatsen bedraagt tenminste:
  - 1 parkeerplaats per wooneenheid voor recreatief wonen,
  - 2 parkeerplaatsen per wooneenheid voor permanent wonen;
- d. opslag van consumentenvuurwerk is niet toegestaan.



## Artikel 6

### Detailhandel

#### 6.1 Bestemmingsomschrijving

##### 6.1.1 Bestemming

De voor 'Detailhandel' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. detailhandel, met uitzondering van supermarkten;
- b. wonen.

##### 6.1.2 Toelaatbare bebouwing

Op deze gronden mogen, met inachtneming van de op de kaart aangegeven aanduidingen, uitsluitend ten dienste van de in lid 6.1.1 genoemde bestemming worden gebouwd:

- a. hoofdgebouwen;
- b. aan- en uitbouwen en bijgebouwen;
- c. bouwwerken, geen gebouw zijnde.

#### 6.2 Bouwregels

##### 6.2.1 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. de hoofdgebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd binnen het bouwvlak;
- b. de goothoogte van hoofdgebouwen bedraagt maximaal de op de kaart aangegeven hoogte;
- c. de bouwhoogte van hoofdgebouwen mag niet meer bedragen dan de op de plankaart aangegeven goothoogte, vermeerderd met 4 meter;
- d. de achtergevel van woonruimtes op de begane grond ligt op een afstand van maximaal 12 meter van de voorgevel;

- e. in afwijking van het bepaalde in sub d geldt voor dienst-/bedrijfswoningen het volgende:
  - woonruimtes die op de begane grond worden gerealiseerd, zijn toegestaan binnen het gehele bouwvlak;
  - de achtergevel van woonruimtes op de 1<sup>e</sup> verdieping ligt op een afstand van maximaal 12 meter van de voorgevel;
- f. de breedte van een hoofdgebouw, een aan- en uitbouw of aangebouwd bijgebouw niet meegerekend, bedraagt minimaal 5 meter;
- g. het vloeroppervlak van een dienst- of bedrijfswoning bedraagt maximaal 200 m<sup>2</sup>, de inhoud bedraagt maximaal 750 m<sup>3</sup> en de goot- respectievelijk bouwhoogte bedraagt maximaal 6 respectievelijk 10 meter.

#### 6.2.2 Aan- en uitbouwen en bijgebouwen

Voor het bouwen van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen gelden de volgende regels:

- a. de bebouwde oppervlakte van het achtererf gelegen buiten het bouwvlak bedraagt maximaal 50%, met dien verstande dat de bebouwde oppervlakte maximaal 40 m<sup>2</sup> bedraagt;
- b. de goot- en bouwhoogte bedraagt maximaal 3,25 respectievelijk 7 meter.

#### 6.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte bedraagt maximaal 2 meter;
- b. in afwijking van het bepaalde onder a bedraagt de bouwhoogte van een erfafscheiding die gebouwd wordt vóór (het verlengde van) de voorgevel en/of binnen 1 meter achter (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw maximaal 1 meter.

### 6.3 Ontheffing van de bouwregels

#### 6.3.1 Ontheffingen

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

- a. lid 6.2.1, sub b voor het verhogen van de goothoogte met maximaal 1 meter;
- b. lid 6.2.2, sub a tot een bebouwd oppervlakte van maximaal 60 m<sup>2</sup>;
- c. lid 6.2.3, sub a tot een bouwhoogte van maximaal 10 meter.

### 6.3.2 Procedureregels

- a. bij het verlenen van ontheffing als bedoeld in lid 6.3.1 kunnen burgemeester en wethouders schriftelijk advies inwinnen bij een stedenbouwkundige;
- b. bij het verlenen van ontheffing als bedoeld in lid 6.3.1 is het bepaalde in lid 24.2 van toepassing.

### 6.4 Specifieke gebruiksregels

Met betrekking tot het gebruik van gronden en gebouwen gelden de volgende specifieke gebruiksregels:

- a. het uitoefenen van ondergeschikte, kleinschalige horeca-activiteiten met een maximale verkoopvloeroppervlakte van 50 m<sup>2</sup> per detailhandelsbedrijf is toegestaan;
- b. opslag van consumentenvuurwerk is niet toegestaan.

## Artikel 7

### Groen

#### 7.1 Bestemmingsomschrijving

##### 7.1.1 Bestemming

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor :

- a. plantsoen, bermstroken, bermsloten en paden;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'cultuurhistorische waarden': mede voor het behoud en de versterking van de aanwezige cultuurhistorische waarden;
- c. ondergeschikte voorzieningen als afvalverzamelvoorzieningen, voorzieningen ten behoeve van openbaar nut, geluidwerende voorzieningen en andere tot de bestemming behorende groenvoorzieningen.

##### 7.1.2 Toelaatbare bebouwing

Op deze gronden mogen, met inachtneming van de op de kaart aangegeven aanduidingen, uitsluitend ten dienste van de in lid 7.1.1 genoemde bestemming worden gebouwd:

bouwwerken, geen gebouw zijnde.

#### 7.2 Bouwregels

Bouwwerken, geen gebouw zijnde, worden gebouwd met inachtneming van de volgende regel:

de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouw zijnde, bedraagt maximaal 2 meter.

#### 7.3 Aanlegvergunning

##### 7.3.1 Aanlegregels

Het is verboden om zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders ter plaatse van de aanduiding 'cultuurhistorische waarden' de volgende werken en/of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het aanbrengen, verleggen en verbreden van paden, wegen en parkeergelegenheden alsmede het aanbrengen van oppervlakteverhardingen;
- b. het aanbrengen en verleggen van boven- en ondergronds transport-, energie-, of telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties en apparatuur;

- c. het ontginnen, verlagen, afgraven, ophogen, of egaliseren van de bodem;
- d. het wijzigen dan wel verwijderen (vellen, rooien) van houtwalprofielen en houtgewassen;
- e. het beplanten van gronden met houtgewassen ter plaatse waar de gronden op het tijdstip van vaststelling van het plan niet reeds met houtgewassen waren beplant.

#### 7.3.2 Uitzondering op de aanlegregels

Het in lid 7.3.1 vervatte verbod geldt niet voor het uitvoeren van:

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

#### 7.3.3 Toelaatbaarheid werken en/of werkzaamheden

Werken en/of werkzaamheden als bedoeld in lid 7.3.1 zijn slechts toelaatbaar indien:

- a. deze verband houden met de aan de bestemming 'Groen' toegekende bestemmingsomschrijving;
- b. hierdoor, dan wel door de te verwachten gevolgen, de cultuurhistorische waarden niet onevenredig worden of kunnen worden verkleind.

#### 7.3.4 Procedureregels

Alvorens te beslissen omtrent het verlenen van een aanlegvergunning als bedoeld in lid 7.3.1, winnen burgemeester en wethouders advies in bij een deskundige met betrekking tot de vraag of door het verlenen van een aanlegvergunning, de cultuurhistorische waarden niet of slechts in geringe mate worden aangetast.

## 7.4 Wijzigingsbevoegdheid

### 7.4.1 Wijziging

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, met inachtneming van het bepaalde in artikel 3.6 van de Wro, ter plaatse van de aanduiding 'Wro-zone-wijzigingsgebied-3' de bestemming te wijzigen in Wonen-1 met inachtneming van de volgende regels:

- a. er mogen maximaal 8 vrijstaande woningen worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte van hoofdgebouwen bedraagt maximaal 10 meter;
- c. er wordt tenminste 1 insteekhaven gerealiseerd met een minimale breedte en lengte van 20 meter respectievelijk 50 meter.

#### 7.4.2 Voorwaarden

De wijzigingsbevoegdheid zoals genoemd in lid 7.4.1 mag uitsluitend worden toegepast indien voldaan wordt aan de volgende regels:

- a. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken worden niet onevenredig aangetast;
- b. het aantal woningen past binnen het door gedeputeerde staten meest actuele goedgekeurde regionale woningbouwprogramma;
- c. de bestemming 'Bedrijf' is niet meer van toepassing op de aangrenzende gronden;
- d. de aanduiding 'geluidszone-industrie' is niet meer van toepassing;
- e. de beoogde ontwikkeling voldoet aan beleid- en regelgeving op het gebied van milieu, geluid, bodem, ecologie en water en andere relevante aspecten;
- f. de beoogde ontwikkeling is economisch haalbaar.

#### 7.4.3 Procedureregels

- a. bij het toepassen van de wijzigingsbevoegdheid als bedoeld in lid 7.4.1 kunnen burgemeester en wethouders schriftelijk advies inwinnen bij een stedenbouwkundige;
- b. bij het toepassen van de wijzigingsbevoegdheid als bedoeld in lid 7.4.1 zijn de algemene procedureregels zoals opgenomen in lid 24.1 van toepassing.

## Artikel 8

### Horeca

#### 8.1 Bestemmingsomschrijving

##### 8.1.1 Bestemming

De voor 'Horeca' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. horecavoorzieningen uit maximaal categorie 1b van de Staat van Horeca-activiteiten;
- b. wonen.

##### 8.1.2 Toelaatbare bebouwing

Op deze gronden mogen, met inachtneming van de op de kaart aangegeven aanduidingen, uitsluitend ten dienste van de in lid 8.1.1 genoemde bestemming worden gebouwd:

- a. hoofdgebouwen;
- b. aan- en uitbouwen en bijgebouwen;
- c. bouwwerken, geen gebouw zijnde.

#### 8.2 Bouwregels

##### 8.2.1 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. de hoofdgebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd binnen het bouwvlak;
- b. de goothoogte van hoofdgebouwen bedraagt maximaal de op de kaart aangegeven hoogte;
- c. de bouwhoogte van hoofdgebouwen mag niet meer bedragen dan de op de plankaart aangegeven goothoogte, vermeerderd met 4 meter;
- d. de achtergevel van woonruimtes op de begane grond ligt op een afstand van maximaal maximaal 12 meter van de voorgevel;

- e. in afwijking van het bepaalde in sub d geldt voor dienst-/bedrijfswoningen het volgende:
  - 1. woonruimtes die op de begane grond worden gerealiseerd, zijn toegestaan binnen het gehele bouwvlak;
  - 2. de achtergevel van woonruimtes op de 1<sup>e</sup> verdieping ligt op een afstand van maximaal 12 meter van de voorgevel;
- f. de breedte van een hoofdgebouw, een aan- en uitbouw of aangebouwd bijgebouw niet meegerekend, bedraagt minimaal 5 meter;
- g. het vloeroppervlak van een dienst- of bedrijfswoning bedraagt maximaal 200 m<sup>2</sup>, de inhoud bedraagt maximaal 750 m<sup>3</sup> en de goot- respectievelijk bouwhoogte bedraagt maximaal 6 respectievelijk 10 meter.

#### 8.2.2 Aan- en uitbouwen en bijgebouwen

Voor het bouwen van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen gelden de volgende regels:

- a. de bebouwde oppervlakte van het achtererf gelegen buiten het bouwvlak bedraagt maximaal 50%, met dien verstande dat de bebouwde oppervlakte maximaal 40 m<sup>2</sup> bedraagt;
- b. de goot- en bouwhoogte bedraagt maximaal 3,25 respectievelijk 7 meter.

#### 8.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte bedraagt maximaal 2 meter;
- b. in afwijking van het bepaalde onder a bedraagt de bouwhoogte van een erfafscheiding die gebouwd wordt vóór (het verlengde van) de voorgevel en/of binnen 1 meter achter (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw maximaal 1 meter.

### 8.3 Ontheffing van de bouwregels

#### 8.3.1 Ontheffingen

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

- a. lid 8.2.1, sub b voor het verhogen van de goothoogte met maximaal 1 meter;
- b. lid 8.2.2, sub a tot een bebouwd oppervlakte van maximaal 60 m<sup>2</sup>;
- c. lid 8.2.3, sub a tot een bouwhoogte van maximaal 10 meter.



### 8.3.2 Procedureregels

- a. bij het verlenen van ontheffing als bedoeld in lid 8.3.1 kunnen burgemeester en wethouders schriftelijk advies inwinnen bij een stedenbouwkundige;
- b. bij het verlenen van ontheffing als bedoeld in lid 8.3.1 is het bepaalde in lid 24.2 van toepassing.

## Artikel 9

### Maatschappelijk

#### 9.1 Bestemmingsomschrijving

##### 9.1.1 Bestemming

De voor 'Maatschappelijk' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. ter plaatse van de aanduiding 'verenigingsleven': voorzieningen ten behoeve van het verenigingsleven;
- b. wegen, paden, parkeervoorzieningen, water, groenvoorzieningen en andere voorzieningen ten dienste van de bestemming.

##### 9.1.2 Toelaatbare bebouwing

Op deze gronden mogen, met inachtneming van de op de kaart aangegeven aanduidingen, uitsluitend ten dienste van de in lid 9.1.1 genoemde bestemming worden gebouwd:

- a. gebouwen;
- b. bouwwerken, geen gebouw zijnde.

#### 9.2 Bouwregels

Gebouwen en bouwwerken, geen gebouw zijnde, worden gebouwd met inachtneming van de volgende regels:

- a. gebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- b. de goot- en bouwhoogte van gebouwen bedraagt maximaal de op de kaart aangegeven hoogte;
- c. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouw zijnde, bedraagt maximaal 2 meter.

### **9.3 Ontheffing van de bouwregels**

#### **9.3.1 Ontheffing**

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, met inachtneming van het bepaalde in artikel 3.6 van de Wro, ontheffing te verlenen van het bepaalde in:

- a. lid 9.2 sub b voor een overschrijding met maximaal 1 meter;
- b. lid 9.2 sub c tot een bouwhoogte van maximaal 10 meter.

#### **9.3.2 Procedureregels**

- a. bij het verlenen van ontheffing als bedoeld in lid 9.3.1 kunnen burgemeester en wethouders schriftelijk advies inwinnen bij een stedenbouwkundige;
- b. bij het verlenen van ontheffing als bedoeld in lid 9.3.1 is het bepaalde in lid 24.2 van toepassing.

### **9.4 Specifieke gebruiksregels**

Met betrekking tot het gebruik van gronden en gebouwen gelden de volgende specifieke gebruiksregels:

Detailhandels- en/of horeca-activiteiten zijn uitsluitend toegelaten als ondergeschikte voorzieningen ten dienste van de onder lid 9.1.1 genoemde maatschappelijke voorzieningen.

## Artikel 10

### Natuur

#### 10.1 Bestemmingsomschrijving

##### 10.1.1 Bestemming

De voor 'Natuur' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. behoud, herstel en ontwikkeling van natuur- en landschapswaarden;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'dagrecreatie': mede voor dagrecreatie;

##### 10.1.2 Toelaatbare bebouwing

Op deze gronden mogen geen bouwwerken worden opgericht.

#### 10.2 Aanlegvergunning

##### 10.2.1 Aanlegregels

Het is verboden om zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders werken en/of werkzaamheden uit te voeren welke de natuur- en landschapswaarden aantasten.

##### 10.2.2 Uitzondering op de aanlegregels

Het in lid 10.2.1 vervatte verbod geldt niet voor het uitvoeren van:

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

##### 10.2.3 Toelaatbaarheid werken en/of werkzaamheden

Werken en/of werkzaamheden als bedoeld in lid 10.2.1 zijn alleen toegestaan indien daardoor de in lid 10.1.1 genoemde waarden en wezenlijke kenmerken van de gronden

- a. niet worden aangetast;
- b. niet significant worden of kunnen worden aangetast, danwel de mogelijkheden voor het herstel van de waarden niet onevenredig worden of kunnen worden verkleind en indien mitigerende en zonodig compenserende maatregelen worden getroffen.

#### 10.2.4 Procedureregels

Alvorens te beslissen omtrent het verlenen van een aanlegvergunning als bedoeld in lid 10.2.1, winnen burgemeester en wethouders advies in bij een deskundige met betrekking tot de vraag of door het verlenen van een aanlegvergunning, de landschappelijke waarden niet of slechts in geringe mate worden aangetast.

## Artikel 11

### Recreatie

#### 11.1 Bestemmingsomschrijving

##### 11.1.1 Bestemming

De voor 'Recreatie' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning': een bedrijfswoning;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'dagrecreatie': dagrecreatie;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'horeca': een horecavoorziening uit ten hoogste categorie 1b van de Staat van Horeca-activiteiten;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'jachthaven': een jachthaven en bijbehorende voorzieningen, zoals centrale recreatieve voorzieningen en een botenstalling, met dien verstande dat
  - het totale aantal ligplaatsen binnen de bestemming maximaal 540 zal bedragen én
  - ter plaatse van de aanduiding 'ligplaats uitgesloten' de gronden mede zijn bestemd voor een draaicirkel ten behoeve van de beroepsvaart, waarin geen ligplaatsen zijn toegestaan;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'landschapswaarden': het behoud en het versterken van de aanwezige landschapswaarden;
- f. ter plaatse van de aanduiding 'natuur- en landschapswaarden': het behoud en het versterken van de aanwezige natuurlijke en landschapswaarden;
- g. ter plaatse van de aanduiding 'parkeergarage': een ondergrondse parkeergarage;
- h. ter plaatse van de aanduiding 'recreatiewoning': recreatiewoningen;
- i. alsmede voor wegen, paden, parkeervoorzieningen, water, groenvoorzieningen en andere voorzieningen ten dienste van de bestemming.

##### 11.1.2 Toelaatbare bebouwing

Op deze gronden mogen, met inachtneming van de op de kaart aangegeven aanduidingen, uitsluitend ten dienste van de in lid 11.1.1 genoemde bestemming worden gebouwd:

- a. gebouwen;
- b. bouwwerken, geen gebouw zijnde.

## **11.2 Bouwregels**

Gebouwen en bouwwerken, geen gebouw zijnde, worden gebouwd met inachtneming van de volgende regels:

- a. gebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- b. de goot- en/of bouwhoogte van gebouwen bedraagt maximaal de op de kaart aangegeven hoogte;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning' mag 1 bedrijfswoning worden gebouwd met een oppervlakte van maximaal 200 m<sup>2</sup> en een inhoud van maximaal 750 m<sup>3</sup>;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'onderdoorgang' dient een doorgang voor het voetverkeer beschikbaar te blijven met een hoogte van minimaal 3 meter;
- e. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouw zijnde, bedraagt maximaal 3 meter.

## **11.3 Ontheffing van de bouwregels**

### **11.3.1 Ontheffing**

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, met inachtneming van het bepaalde in artikel 3.6 van de Wro, ontheffing te verlenen van het bepaalde in lid 11.2 sub e tot een bouwhoogte van maximaal 10 meter;

### **11.3.2 Procedureregels**

- a. bij het verlenen van ontheffing als bedoeld in lid 11.3.1 kunnen burgemeester en wethouders schriftelijk advies inwinnen bij een stedenbouwkundige;
- b. bij het verlenen van ontheffing als bedoeld in lid 11.3.1 is het bepaalde in lid 24.2 van toepassing.

#### **11.4 Specifieke gebruiksregels**

Met betrekking tot het gebruik van gronden en gebouwen gelden de volgende specifieke gebruiksregels:

- a. horeca-activiteiten als bedoeld in lid 11.1.1 onder c zijn uitsluitend toegelaten op de begane grond;
- b. detailhandel in voedings- en genotsmiddelen is uitsluitend toegestaan als ondergeschikt onderdeel van de toegelaten detailhandelsfunctie;
- c. per ligplaats dient tenminste 0,5 parkeerplaats aanwezig te zijn;
- d. per recreatiewoning dient tenminste 1 parkeerplaats aanwezig te zijn.

#### **11.5 Aanlegvergunning**

##### 11.5.1 Aanlegregels

Het is verboden om zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders ter plaatse van de aanduidingen 'landschapswaarden' of 'natuur- en landschapswaarden' de volgende werken en/of werkzaamheden uit te voeren:

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

##### 11.5.2 Uitzondering op de aanlegregels

Het in lid 11.5.1 vervatte verbod geldt niet voor het uitvoeren van:

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



### 11.5.3 Toelaatbaarheid werken en/of werkzaamheden

Werken en/of werkzaamheden als bedoeld in lid 11.5.1 zijn alleen toegestaan indien daardoor de in lid 11.1.1 genoemde waarden en wezenlijke kenmerken van de gronden

- a. niet worden aangetast;
- b. niet significant worden of kunnen worden aangepast, dan wel de mogelijkheden voor het herstel van de waarden niet onevenredig worden of kunnen worden verkleind en indien mitigerende en zonodig compenserende maatregelen worden getroffen.

### 11.5.4 Procedureregels

Alvorens te beslissen omtrent het verlenen van een aanlegvergunning als bedoeld in lid 11.5.1, winnen burgemeester en wethouders advies in bij een deskundige met betrekking tot de vraag of door het verlenen van een aanlegvergunning, de natuur- en/of landschapswaarden niet of slechts in geringe mate worden aangetast.

## 11.6 Wijzigingsbevoegdheid

### 11.6.1 Wijziging 'ligplaats uitgesloten'

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, met inachtneming van het bepaalde in artikel 3.6 van de Wro, het plan te wijzigen voor het verwijderen van de aanduiding 'ligplaats uitgesloten' na beëindiging van de activiteiten van de betonwarenfabriek in het plangebied.

### 11.6.2 Wijziging 'Wro-zone-wijzigingsgebied-1'

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, met inachtneming van het bepaalde in artikel 3.6 van de Wro, ter plaatse van de aanduiding 'Wro-zone-wijzigingsgebied-1' het plan te wijzigen voor het toelaten van recreatieve appartementen en/of kantoor-tjes/dienstverlening ten behoeve van de watersport, met inachtneming van de volgende regels;

- a. de bouwhoogte bedraagt maximaal 10 meter;
- b. woningen mogen uitsluitend gestapeld worden gebouwd;
- c. het gebouw wordt voorzien van een plat dak en eenzijdige oriëntatie;
- d. er wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid.

### 11.6.3 Voorwaarden

De wijzigingsbevoegdheden zoals genoemd in lid 11.6.2 mogen uitsluitend worden toegepast indien voldaan wordt aan de volgende regels:

- a. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken worden niet onevenredig aangetast;
- b. de beoogde ontwikkeling voldoet aan beleid- en regelgeving op het gebied van milieu, geluid, bodem, ecologie en water en andere relevante aspecten;
- c. de beoogde ontwikkeling is economisch haalbaar;
- d. bij realisatie van recreatieve appartementen dient verevening plaats te vinden conform de provinciale Handreiking verevening 2010.

### 11.6.4 Procedureregels

- a. bij het toepassen van de wijzigingsbevoegdheid als bedoeld in de leden 11.6.1 en 11.6.2 kunnen burgemeester en wethouders schriftelijk advies inwinnen bij een stedenbouwkundige;
- b. bij het toepassen van de wijzigingsbevoegdheid als bedoeld in de leden 11.6.1 en 11.6.2 zijn de algemene procedureregels zoals opgenomen in lid 24.1 van toepassing.

## Artikel 12

### Verkeer

#### 12.1 Bestemmingsomschrijving

##### 12.1.1 Bestemming

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. straten, voet- en fietspaden, rabatten, parkeerterreinen en voorzieningen ten behoeve van het openbare nut;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'verblijfsgebied': verblijfsgebied.

##### 12.1.2 Toelaatbare bebouwing

Op deze gronden mogen, met inachtneming van de op de kaart aangegeven aanduidingen, uitsluitend ten dienste van de in lid 12.1.1 genoemde bestemming worden gebouwd:

- a. gebouwen;
- b. bouwwerken, geen gebouw zijnde.

#### 12.2 Bouwregels

Bouwwerken worden gebouwd met inachtneming van de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van gebouwen bedraagt maximaal 3 meter;
- b. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouw zijnde, bedraagt maximaal 2 meter.

#### 12.3 Ontheffing van de bouwregels

##### 12.3.1 Ontheffing

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, met inachtneming van het bepaalde in artikel 3.6 van de Wro, ontheffing te verlenen van het bepaalde in lid 12.2 onder b tot een bouwhoogte van maximaal 10 meter.

### 12.3.3 Procedureregels

- a. bij het verlenen van ontheffing als bedoeld in lid 12.3.1 kunnen burgemeester en wethouders schriftelijk advies inwinnen bij een stedenbouwkundige;
- b. bij het verlenen van ontheffing als bedoeld in lid 12.3.1 is het bepaalde in lid 24.2 van toepassing.

## Artikel 13

### Water

#### 13.1 Bestemmingsomschrijving

##### 13.1.1 Bestemming

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. water ten behoeve van de waterhuishouding;
- b. verkeer te water;
- c. watersport;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'aanlegsteiger': een aanlegsteiger;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'cultuurhistorische waarden': het behoud en de versterking van cultuurhistorische waarden;
- f. ter plaatse van de aanduiding 'gemaal': een gemaal.

##### 13.1.2 Toelaatbare bebouwing

Op deze gronden mogen, met inachtneming van de op de kaart aangegeven aanduidingen, uitsluitend ten dienste van de in lid 13.1.1 genoemde bestemming worden gebouwd:

- a. gebouwen;
- b. bouwwerken, geen gebouw zijnde.

#### 13.2 Bouwregels

Bouwwerken worden gebouwd met inachtneming van de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van gebouwen bedraagt maximaal de op de kaart aangegeven hoogte;
- b. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouw zijnde, bedraagt maximaal 2 meter.

#### 13.3 Ontheffing van de bouwregels

##### 13.3.1 Ontheffing

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, met inachtneming van het bepaalde in artikel 3.6 van de Wro, ontheffing te verlenen van het bepaalde in lid 13.2 tot een bouwhoogte van maximaal 10 meter.

### 13.3.2 Procedureregels

- a. bij het verlenen van ontheffing als bedoeld in lid 13.3.1 kunnen burgemeester en wethouders schriftelijk advies inwinnen bij een stedenbouwkundige;
- b. bij het verlenen van ontheffing als bedoeld in lid 13.3.1 is het bepaalde in lid 24.2 van toepassing.

### 13.4 Sloopvergunning

Het is verboden om zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders ter plaatse van de aanduiding 'cultuurhistorische waarden' de bestaande bouwwerken te slopen.

## Artikel 14

### Wonen-1

#### 14.1 Bestemmingsomschrijving

##### 14.1.1 Bestemming

De voor 'Wonen-1' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. permanent en semi-permanent wonen;
- b. water in de vorm van insteekhavens voor particuliere ligplaatsen, met dien verstande dat:
  - het water ter plaatse van de aanduiding 'vrijstaand' tenminste 4 insteekhavens omvat met een breedte van minimaal 20 meter en een lengte van minimaal 60 meter;
  - per woning één ligplaats is toegestaan;
- c. tuinen, erven, paden en andere voorzieningen ten dienste van de bestemming;
- d. straten, voet- en fietspaden, rabatten, groenvoorzieningen, waterhuishoudkundige voorzieningen en voorzieningen ten behoeve van het openbare nut.

##### 14.1.2 Toelaatbare bebouwing

Op deze gronden mogen, met inachtneming van de op de kaart aangegeven aanduidingen, uitsluitend ten dienste van de in lid 14.1.1 bedoelde bestemming worden gebouwd:

- a. hoofdgebouwen;
- b. aan- en uitbouwen;
- c. bijgebouwen;
- d. bouwwerken, geen gebouw zijnde.

#### 14.2 Bouwregels

##### 14.2.1 Algemeen

Ter plaatse van het water als bedoeld in lid 14.1.1 sub b mogen uitsluitend aanlegsteigers worden gebouwd.

#### 14.2.2 Hoofdgebouwen

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

- a. ter plaatse van de aanduiding 'vrijstaand' mogen uitsluitend vrijstaande woningen worden gebouwd;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'twee-aaneen' mogen uitsluitend vrijstaande of twee aaneengebouwde woningen worden gebouwd;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'aaneengebouwd' mogen uitsluitend 3 of 4 aaneengebouwde woningen worden gebouwd, met dien verstande dat gestapeld bouwen is toegestaan;
- d. het aantal woningen voor permanent en recreatief wonen bedraagt gezamenlijk maximaal het op de kaart aangegeven aantal;
- e. per bouwperceel is één woning toegestaan;
- f. hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- g. de afstand van hoofdgebouwen tot de weg waaraan wordt gebouwd bedraagt:
  1. ter plaatse van de aanduiding 'vrijstaand': minimaal 6 meter;
  2. ter plaatse van de aanduiding 'twee-aaneen': minimaal 4 meter;
  3. ter plaatse van de aanduiding 'aaneengebouwd': niet nader bepaald;
- h. de diepte van het hoofdgebouw bedraagt maximaal 15 meter, met dien verstande dat de afstand tussen de achtergevel van het hoofdgebouw en de achtergrens van het bouwperceel minimaal 10 meter bedraagt;
- i. de afstand van hoofdgebouwen tot de zijdelingse bouwperceelsgrenzen bedraagt:
  1. ter plaatse van de aanduiding 'vrijstaand': minimaal 5 meter;
  2. ter plaatse van de aanduiding 'twee-aaneen': minimaal 3 meter;
  3. ter plaatse van de aanduiding 'aaneengebouwd': niet nader bepaald;
- j. de bouwhoogte van de hoofdgebouwen bedraagt maximaal de op de kaart aangegeven hoogte;
- k. indien hoofdgebouwen worden voorzien van een kap, bedraagt de helling van hellende dakvlakken minimaal 15° en maximaal 55°.



#### 14.2.3 Aan- en uitbouwen en bijgebouwen

Met betrekking tot het bouwen van aan- en uitbouwen en bijgebouwen gelden de volgende regels:

- a. aan- en uitbouwen en bijgebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- b. aan- en uitbouwen en bijgebouwen mogen uitsluitend achter (het verlengde van) de achtergevel van het hoofdgebouw worden gebouwd;
- c. de afstand van aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen tot de zijdelingse bouwperceelgrens bedraagt ter plaatse van de aanduiding 'vrijstaand' minimaal 3 meter;
- d. de bebouwde oppervlakte van het achtererf bedraagt maximaal 50% met een maximum van 60 m<sup>2</sup>.
- e. de goot- en bouwhoogte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen bedraagt maximaal 3,25 respectievelijk 7 meter;

#### 14.2.4 Bouwwerken, geen gebouw zijnde

Met betrekking tot het bouwen van bouwwerken, geen gebouw zijnde, gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouw zijnde, bedraagt maximaal 2 meter;
- b. in afwijking van het bepaalde onder sub a bedragen bouwwerken, geen gebouw zijnde, die gebouwd wordt voor (het verlengde van) de voorgevel van hoofdgebouwen maximaal 1 meter.

### 14.3 Nadere eisen

#### 14.3.1 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, met inachtneming van het bepaalde in artikel 3.6 van de Wro, bij het verlenen van een bouwvergunning, nadere eisen te stellen ten aanzien van:

- a. de plaatsing van hoofdgebouwen, bijgebouwen en aan- en uitbouwen ten opzichte van de bouwperceelsgrens en ten opzichte van elkaar;
- b. de dakhelling van hellende dakvlakken van gebouwen;
- c. de plaatsing en vormgeving van bouwwerken, geen gebouw zijnde.

#### 14.3.2 Voorwaarden voor het stellen van nadere eisen

De in lid 14.3.1 bedoelde nadere eisen mogen slechts worden gesteld met het doel te voorkomen dat de belangen van derden worden geschaad of afbreuk wordt gedaan aan de doeleinden van het plan en met het oog op de bereikbaarheid van gebouwen, bouwwerken, geen gebouw zijnde, en gronden in verband met calamiteiten.

## **14.4 Ontheffing van de bouwregels**

### 14.4.1 Ontheffing

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, met inachtneming van het bepaalde in artikel 3.6 van de Wro, ontheffing te verlenen van het bepaalde in:

- a. lid 14.2.1: voor het bouwen van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- b. lid 14.2.2 sub h: tot een diepte van maximaal 20 meter;
- c. lid 14.2.2 sub i: voor een kortere afstand tot minimaal 1 meter van de zijdelingse bouwperceelgrens, mits dit passend is in het straat- en bebouwingsbeeld;
- d. lid 14.2.2 sub j mits:
  - deze maat niet meer dan 1 meter zal worden overschreden;
  - dit passend is in het straat- en bebouwingsbeeld;
- e. lid 14.2.3 sub c: voor een kortere afstand tot minimaal 1 meter van de zijdelingse bouwperceelgrens, mits dit passend is in het straat- en bebouwingsbeeld;
- f. lid 14.2.4 sub a: tot een bouwhoogte van maximaal 10 meter.

### 14.4.2 Voorwaarden voor ontheffing

De in lid 14.4.1 genoemde ontheffingen kunnen slechts worden verleend, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- a. een goede verhouding tussen bouwmassa en open ruimte;
- b. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken.

### 14.4.3 Procedureregels

- a. bij het verlenen van ontheffing als bedoeld in lid 14.4.1 kunnen burgemeester en wethouders schriftelijk advies inwinnen bij een stedenbouwkundige;
- b. bij het verlenen van ontheffing als bedoeld in lid 14.4.1 is het bepaalde in lid 24.2 van toepassing.

#### **14.5 Specifieke gebruiksregels**

Met betrekking tot het gebruik van gronden en gebouwen gelden de volgende specifieke gebruiksregels:

- a. het inrichten en/of gebruiken van een aan- of uitbouw of bijgebouw als gastenverblijf is niet toegestaan;
- b. het inrichten en/of gebruiken van een aan- of uitbouw of bijgebouw als woonruimte ten behoeve van het bieden of ontvangen van mantelzorg is niet toegestaan;
- c. het inrichten en/of gebruiken van een aan- of uitbouw of vrijstaand bijgebouw als zelfstandige woonruimte is niet toegestaan;
- d. het beroepsmatig of bedrijfsmatig gebruik van een woning en/of bij deze woning behorende bijgebouwen is niet toegestaan.

#### **14.6 Ontheffing van de gebruiksregels**

##### **14.6.1 Ontheffing voor het inrichten en/of gebruiken van een aan- of uitbouw of bijgebouw als gastenverblijf**

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, met inachtneming van het bepaalde in artikel 3.6 van de Wro, ontheffing te verlenen van het bepaalde in lid 14.5 sub a voor het inrichten en/of gebruiken van een aan- of uitbouw of bijgebouw als gastenverblijf, met dien verstande dat:

- a. ontheffing uitsluitend wordt verleend voor percelen waarop een woning aanwezig is, die krachtens het bestemmingsplan op de betreffende gronden toelaatbaar is;
- b. de aanvrager eigenaar en/of bewoner is van het perceel;
- c. het hoofdgebouw op het perceel permanent wordt bewoond;
- d. per bouwperceel maximaal 1 aan- of uitbouw of bijgebouw als gastenverblijf is toegestaan;
- e. het gastenverblijf uitsluitend voor niet-permanente bewoning wordt gebruikt;
- f. het gastenverblijf uitsluitend niet-commercieel wordt gebruikt;
- g. de algemene bebouwingsregels voor bijgebouwen in acht worden genomen, met dien verstande dat de minimale afstand van het bijgebouwen tot de zijdelingse bouwperceelgrens 5 meter moet bedragen;
- h. de ontheffing niet tot gevolg heeft dat de belangen van derden onevenredig worden geschaad;
- i. er aangetoond wordt dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat in het betreffende bijgebouw (veiligheid, milieuhinder);
- j. op eigen terrein voorzien wordt in tenminste 1 extra parkeerplaats.

14.6.2 Ontheffing voor inrichten en/of gebruiken van een aan- of uitbouw of bijgebouw als woonruimte ten behoeve van het bieden of ontvangen van mantelzorg

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, met inachtneming van het bepaalde in artikel 3.6 van de Wro, ontheffing te verlenen van het bepaalde in lid 14.5 sub b voor het inrichten en/of gebruiken van een aan- of uitbouw of bijgebouw als woonruimte ten behoeve van het bieden of ontvangen van mantelzorg, met dien verstande dat:

- a. ontheffing uitsluitend wordt verleend voor percelen waarop een woning aanwezig is, die krachtens het bestemmingsplan op de betreffende gronden toelaatbaar is;
- b. per bouwperceel maximaal 1 aan- of uitbouw of bijgebouw als mantelzorgwoning is toegestaan;
- c. er sprake is van mantelzorg waarbij een zorgindicatie van het Centrum Indicatiestelling Zorg (CIZ) of een doktersverklaring als toetsinstrument wordt toegepast;
- d. de algemene bebouwingsregels voor bijgebouwen in acht worden genomen, met dien verstande dat de minimale afstand van het bijgebouwen tot de zijdelingse bouwperceelgrens 5 meter moet bedragen;
- e. de ontheffing niet tot gevolg heeft dat de belangen van derden onevenredig worden geschaad;
- f. er aangetoond wordt dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat in het betreffende bijgebouw (veiligheid, milieuhinder).

14.6.3 Ontheffing voor de uitoefening van beroepsmatige en/of bedrijfsmatige activiteiten

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, met inachtneming van het bepaalde in artikel 3.6 van de Wro, ontheffing te verlenen van het bepaalde in lid 14.5 sub d 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 m<sup>2</sup>, met dien verstande dat:

- a. het beroep of bedrijf uitsluitend is toegestaan als nevenfunctie van het wonen;
- b. geen afbreuk wordt gedaan aan het woonkarakter van de omgeving;
- c. de woning blijft voldoen aan het Bouwbesluit;
- d. het gebruik de woonfunctie dient te ondersteunen, dat wil zeggen dat degene die de activiteiten in de woning of bijgebouw uitvoert tevens bewoner van de woning is;
- e. er geen sprake mag zijn van zodanige verkeersaantrekkende activiteiten die kunnen leiden tot een nadelige beïnvloeding van de normale afwikkeling van het verkeer dan wel tot een onevenredige parkeerdruk op de openbare ruimte;
- f. geen activiteiten mogen plaatsvinden, die in de regel worden uitgeoefend in een winkelcentrum of een bedrijventerrein;

- g. geen ontheffing wordt verleend voor het uitoefenen van bedrijvigheid die vergunnings- of meldingsplichtig is op grond van het Ivb of andere milieuwetgeving, tenzij het gebruik de woonfunctie op zichzelf en in relatie tot zijn omgeving niet zal aantasten;
- h. geen detailhandel is toegestaan tenzij als ondergeschikte nevenactiviteit van de bedrijfsmatige c.q. beroepsmatige activiteit.

#### 14.6.4 Procedureregels

- a. bij het verlenen van ontheffing als bedoeld in de leden 14.6.1, 14.6.2 en 14.6.3 kunnen burgemeester en wethouders schriftelijk advies inwinnen bij een stedenbouwkundige;
- b. bij het verlenen van ontheffing als bedoeld in de leden 14.6.1, 14.6.2 en 14.6.3 is het bepaalde in lid 24.2 van toepassing.

### **14.7 Wijzigingsbevoegdheid**

#### 14.7.1 Wijziging bouwgrens

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, met inachtneming van het bepaalde in artikel 3.6 van de Wro, de bouwgrens te wijzigen indien de aanduiding 'geluidszone-industrie' niet meer van toepassing is;

#### 14.7.2 Procedureregels

Bij het toepassen van de wijzigingsbevoegdheid als bedoeld in lid 14.7.1 zijn de algemene procedureregels van toepassing zoals opgenomen in artikel 24.1 van toepassing.

## Artikel 15

### Wonen-2

#### 15.1 Bestemmingsomschrijving

##### 15.1.1 Bestemming

De voor 'Wonen-2' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. permanent en recreatief wonen;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'parkeergarage': een ondergrondse parkeergarage;
- c. tuinen, erven, paden en andere voorzieningen ten dienste van de bestemming;

##### 15.1.2 Toelaatbare bebouwing

Op deze gronden mogen, met inachtneming van de op de kaart aangegeven aanduidingen, uitsluitend ten dienste van de in lid 15.1.1 bedoelde bestemming worden gebouwd:

- a. gebouwen;
- b. bouwwerken, geen gebouw zijnde.

#### 15.2 Bouwregels

##### 15.2.1 Gebouwen

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

- a. gebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'gestapeld' mogen gestapelde woningen worden gebouwd;
- c. de bouwhoogte van de gebouwen bedraagt maximaal de op de kaart aangegeven hoogte.

##### 15.2.3 Bouwwerken, geen gebouw zijnde

Met betrekking tot het bouwen van bouwwerken, geen gebouw zijnde, geldt de volgende regel:

de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouw zijnde, bedraagt maximaal 2 meter.

### **15.3 Ontheffing van de bouwregels**

#### 15.3.1 Ontheffing

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, met inachtneming van het bepaalde in artikel 3.6 van de Wro, ontheffing te verlenen van het bepaalde in lid 15.2.3 tot een bouwhoogte van maximaal 10 meter.

#### 15.3.2 Procedureregels

- a. bij het verlenen van ontheffing als bedoeld in lid 15.3.1 kunnen burgemeester en wethouders schriftelijk advies inwinnen bij een stedenbouwkundige;
- b. bij het verlenen van ontheffing als bedoeld in lid 15.3.1 is het bepaalde in lid 24.2 van toepassing.

## Artikel 16

### Wonen-3

#### 16.1 Bestemmingsomschrijving

##### 16.1.1 Bestemming

De voor 'Wonen-3' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. permanent wonen;
- b. tuinen, erven, paden en andere voorzieningen ten dienste van de bestemming.

##### 16.1.2 Toelaatbare bebouwing

Op deze gronden mogen, met inachtneming van de op de kaart aangegeven aanduidingen, uitsluitend ten dienste van de in lid 16.1.1 bedoelde bestemming worden gebouwd:

- a. hoofdgebouwen;
- b. aan- en uitbouwen;
- c. bijgebouwen;
- d. bouwwerken, geen gebouw zijnde.

#### 16.2 Bouwregels

##### 16.2.1 Hoofdgebouwen

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

- a. hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd, met dien verstande dat maximaal 1 woning is toegestaan;
- b. de bouwhoogte van hoofdgebouwen bedraagt maximaal de op de kaart aangegeven hoogte.

##### 16.2.2 Aan- en uitbouwen en bijgebouwen

Met betrekking tot het bouwen van aan- en uitbouwen en bijgebouwen gelden de volgende regels:

- a. de goot- en bouwhoogte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen bedraagt maximaal 3,25 respectievelijk 7 meter;
- b. de bebouwde oppervlakte van gebouwen buiten het bouwvlak bedraagt maximaal 50% met een maximum van 60 m<sup>2</sup>;



### 16.2.3 Bouwwerken, geen gebouw zijnde

Met betrekking tot het bouwen van bouwwerken, geen gebouw zijnde, geldt de volgende regel:

de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouw zijnde, bedraagt maximaal 2 meter.

## 16.3 Nadere eisen

### 16.3.1 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, met inachtneming van het bepaalde in artikel 3.6 van de Wro, bij het verlenen van een bouwvergunning, nadere eisen te stellen ten aanzien van:

- a. de plaatsing van hoofdgebouwen, bijgebouwen en aan- en uitbouwen ten opzichte van de bouwperceelsgrens en ten opzichte van elkaar;
- b. de dakhelling van hellende dakvlakken van gebouwen;
- c. de plaatsing en vormgeving van bouwwerken, geen gebouw zijnde.

### 16.3.2 Voorwaarden voor het stellen van nadere eisen

De in lid 16.3.1 bedoelde nadere eisen mogen slechts worden gesteld met het doel te voorkomen dat de belangen van derden worden geschaad of afbreuk wordt gedaan aan de doeleinden van het plan en met het oog op de bereikbaarheid van gebouwen, bouwwerken, geen gebouw zijnde, en gronden in verband met calamiteiten.

## 16.4 Ontheffing van de bouwregels

### 16.4.1 Ontheffing

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, met inachtneming van het bepaalde in artikel 3.6 van de Wro, ontheffing te verlenen van het bepaalde in:

lid 16.2.3 tot een bouwhoogte van maximaal 10 meter.

### 16.4.2 Voorwaarden voor ontheffing

De in lid 16.4.1 genoemde ontheffingen kunnen slechts worden verleend, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- a. een goede verhouding tussen bouwmassa en open ruimte;
- b. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken.

### 16.4.3 Procedureregels

- a. bij het verlenen van ontheffing als bedoeld in lid 16.4.1 kunnen burgemeester en wethouders schriftelijk advies inwinnen bij een stedenbouwkundige;
- b. bij het verlenen van ontheffing als bedoeld in lid 16.4.1 is het bepaalde in lid 24.2 van toepassing.

### 16.5 Specifieke gebruiksregels

Met betrekking tot het gebruik van gronden en gebouwen gelden de volgende specifieke gebruiksregels:

- a. het inrichten en/of gebruiken van een aan- of uitbouw of bijgebouw als gastenverblijf is niet toegestaan;
- b. het inrichten en/of gebruiken van een aan- of uitbouw of een bijgebouw als woonruimte ten behoeve van het bieden of ontvangen van mantelzorg is niet toegestaan;
- c. het beroepsmatig of bedrijfsmatig gebruik van een woning en/of bij deze woning behorende bijgebouwen is niet toegestaan.

### 16.6 Ontheffing van de gebruiksregels

#### 16.6.1 Ontheffing voor het inrichten en/of gebruiken van een aan- of uitbouw of bijgebouw als gastenverblijf

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, met inachtneming van het bepaalde in artikel 3.6 van de Wro, ontheffing te verlenen van het bepaalde in lid 16.5 sub a voor het inrichten en/of gebruiken van een aan- of uitbouw of bijgebouw als gastenverblijf, met dien verstande dat:

- a. ontheffing uitsluitend wordt verleend voor percelen waarop een woning aanwezig is, die krachtens het bestemmingsplan op de betreffende gronden toelaatbaar is;
- b. de aanvrager eigenaar en/of bewoner is van het perceel;
- c. het hoofdgebouw op het perceel permanent wordt bewoond;
- d. per bouwperceel maximaal 1 aan- of uitbouw of bijgebouw als gastenverblijf is toegestaan;
- e. het gastenverblijf uitsluitend voor niet-permanente bewoning wordt gebruikt;
- f. het gastenverblijf uitsluitend niet-commercieel wordt gebruikt;
- g. de algemene bebouwingsregels voor bijgebouwen in acht worden genomen, met dien verstande dat de minimale afstand van het bijgebouwen tot de zijdelingse bouwperceelgrens 5 meter moet bedragen;
- h. de ontheffing niet tot gevolg heeft dat de belangen van derden onevenredig worden geschaad;

- i. er aangetoond wordt dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat in het betreffende bijgebouw (veiligheid, milieuhinder);
- j. op eigen terrein voorzien wordt in parkeerruimte voor tenminste één auto.

16.6.2 Ontheffing voor inrichten en/of gebruiken van een aan- of uitbouw of bijgebouw als woonruimte ten behoeve van het bieden of ontvangen van mantelzorg

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, met inachtneming van het bepaalde in artikel 3.6 van de Wro, ontheffing te verlenen van het bepaalde in lid 16.5 sub b voor het inrichten en/of gebruiken van een aan- of uitbouw of bijgebouw als woonruimte ten behoeve van het bieden of ontvangen van mantelzorg, met dien verstande dat:

- a. ontheffing uitsluitend wordt verleend voor percelen waarop een woning aanwezig is, die krachtens het bestemmingsplan op de betreffende gronden toelaatbaar is;
- b. per bouwperceel maximaal 1 aan- of uitbouw of bijgebouw als mantelzorgwoning is toegestaan;
- c. er sprake is van mantelzorg waarbij een zorgindicatie van het Centrum Indicatiestelling Zorg (CIZ) of een doktersverklaring als toetsinstrument wordt toegepast;
- d. de algemene bebouwingsregels voor bijgebouwen in acht worden genomen, met dien verstande dat de minimale afstand van het bijgebouwen tot de zijdelingse bouwperceelgrens 5 meter moet bedragen;
- e. de ontheffing niet tot gevolg heeft dat de belangen van derden onevenredig worden geschaad;
- f. er aangetoond wordt dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat in het betreffende bijgebouw (veiligheid, milieuhinder).

16.6.3 Ontheffing voor de uitoefening van beroepsmatige en/of bedrijfsmatige activiteiten

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, met inachtneming van het bepaalde in artikel 3.6 van de Wro, ontheffing te verlenen van het bepaalde in lid 16.5 sub c 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 m<sup>2</sup>, met dien verstande dat:

- a. het beroep of bedrijf uitsluitend is toegestaan als nevenfunctie van het wonen;
- b. geen afbreuk wordt gedaan aan het woonkarakter van de omgeving;
- c. de woning blijft voldoen aan het Bouwbesluit;
- d. het gebruik de woonfunctie dient te ondersteunen, dat wil zeggen dat degene die de activiteiten in de woning of bijgebouw uitvoert tevens bewoner van de woning is;
- e. er geen sprake mag zijn van zodanige verkeersaantrekkende activiteiten die kunnen leiden tot een nadelige beïnvloeding van de normale afwikkeling van het verkeer dan wel tot een onevenredige parkeerdruk op de openbare ruimte;

- f. geen activiteiten mogen plaatsvinden, die in de regel worden uitgeoefend in een winkelcentrum of een bedrijventerrein;
- g. geen ontheffing wordt verleend voor het uitoefenen van bedrijvigheid die vergunnings- of meldingsplichtig is op grond van het Ivb of andere milieuwetgeving, tenzij het gebruik de woonfunctie op zichzelf en in relatie tot zijn omgeving niet zal aantasten;
- h. geen detailhandel is toegestaan tenzij als ondergeschikte nevenactiviteit van de bedrijfsmatige c.q. beroepsmatige activiteit.

#### 16.6.4 Procedureregels

- a. bij het verlenen van ontheffing als bedoeld in de leden 16.6.1, 16.6.2 en 16.6.3 kunnen burgemeester en wethouders schriftelijk advies inwinnen bij een stedenbouwkundige;
- b. bij het verlenen van ontheffing als bedoeld in de leden 16.6.1, 16.6.2 en 16.6.3 is het bepaalde in lid 24.2 van toepassing.

## Artikel 17

### Wonen-4

#### 17.1 Bestemmingsomschrijving

##### 17.1.1 Bestemming

De voor 'Wonen-4' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. permanent wonen;
- b. tuinen, erven, paden en andere voorzieningen ten dienste van de bestemming.

##### 17.1.2 Toelaatbare bebouwing

Op deze gronden mogen, met inachtneming van de op de kaart aangegeven aanduidingen, uitsluitend ten dienste van de in lid 17.1.1 bedoelde bestemming worden gebouwd:

- a. hoofdgebouwen;
- b. aan- en uitbouwen;
- c. bijgebouwen;
- d. bouwwerken, geen gebouw zijnde.

#### 17.2 Bouwregels

##### 17.2.1 Hoofdgebouwen

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

- a. hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen het op de kaart aangegeven bouwvlak worden gebouwd met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' geen hoofdgebouwen mogen worden gebouwd;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – lint' mogen uitsluitend vrijstaande of twee aaneengebouwde hoofdgebouwen worden gebouwd;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'gestapeld' mogen gestapelde woningen worden gebouwd;
- d. de breedte van een woning – een aangebouwd bijgebouw of aan- en uitbouw niet meegerekend – bedraagt minimaal 5 meter;
- e. de afstand van hoofdgebouwen tot de zijdelingse bouwperceelsgrens bedraagt ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – lint' minimaal 0,5 meter (aan één zijde);

- f. de afstand van hoofdgebouwen tot de zijdelingse bouwperceelsgrens bedraagt ter plaatse van de aanduiding 'gestapeld' minimaal 2 meter;
- g. de goothoogte van hoofdgebouwen bedraagt maximaal de op de kaart aangegeven hoogte;
- h. de bouwhoogte van hoofdgebouwen mag niet meer dan 4 meter afwijken van de op de kaart aangegeven goothoogte;
- i. ter plaatse waar dit op de kaart is aangegeven mag het bewoonbaar vloeroppervlak van het hoofdgebouw niet meer bedragen dan het aangegeven maximum vloeroppervlak (netto);
- j. ter plaatse waar dit op de kaart is aangegeven dient het hoofdgebouw te worden gebouwd met inachtneming van de aangegeven minimale dakhelling.

#### 17.2.2 Aan- en uitbouwen en bijgebouwen

Met betrekking tot het bouwen van aan- en uitbouwen en bijgebouwen gelden de volgende regels:

- a. aan- en uitbouwen en bijgebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd binnen het bouwvlak en ter plaatse van de aanduiding 'erf';
- b. aan- en uitbouwen, en bijgebouwen mogen uitsluitend 3 meter achter (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw worden gebouwd;
- c. de bebouwde oppervlakte ter plaatse van de aanduiding 'erf' bedraagt per bouwperceel maximaal 50% met een maximum van 40 m<sup>2</sup>;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' mag de bebouwde oppervlakte niet meer bedragen dan op de kaart is aangegeven;
- e. de goot- en bouwhoogte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen bedraagt maximaal 3,25 respectievelijk 7 meter, gemeten ten opzichte van het peil ter plaatse van de hoofdtoegang van de woning.

#### 17.2.3 Bouwwerken, geen gebouw zijnde

Met betrekking tot het bouwen van bouwwerken, geen gebouw zijnde, gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouw zijnde, bedraagt maximaal 2 meter;
- b. in afwijking van het bepaalde onder sub a bedraagt de hoogte van bouwwerken, geen gebouw zijnde, die gebouwd wordt voor (het verlengde van) de voorgevel van hoofdgebouwen maximaal 1 meter.

### **17.3 Nadere eisen**

#### 17.3.1 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, met inachtneming van het bepaalde in artikel 3.6 van de Wro, bij het verlenen van een bouwvergunning, nadere eisen te stellen ten aanzien van:

- a. de plaatsing van hoofdgebouwen, bijgebouwen en aan- en uitbouwen ten opzichte van de bouwperceelsgrens en ten opzichte van elkaar;
- b. de dakhelling van hellende dakvlakken van gebouwen;
- c. de plaatsing en vormgeving van bouwwerken, geen gebouw zijnde.

#### 17.3.2 Voorwaarden voor het stellen van nadere eisen

De in lid 17.3.1 bedoelde nadere eisen mogen slechts worden gesteld met het doel te voorkomen dat de belangen van derden worden geschaad of afbreuk wordt gedaan aan de doeleinden van het plan en met het oog op de bereikbaarheid van gebouwen, bouwwerken, geen gebouw zijnde, en gronden in verband met calamiteiten.

### **17.4 Ontheffing van de bouwregels**

#### 17.4.1 Ontheffing

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, met inachtneming van het bepaalde in artikel 3.6 van de Wro, ontheffing te verlenen van het bepaalde in:

- a. lid 17.2.1 sub g mits:
  1. deze maat met niet meer dan 1 meter zal worden overschreden;
  2. dit passend is in het straat- en bebouwingsbeeld;
- b. lid 17.2.3 sub a tot een bouwhoogte van maximaal 10 meter.

#### 17.4.2 Voorwaarden voor ontheffing

De in lid 17.4.1 genoemde ontheffingen kunnen slechts worden verleend, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- a. een goede verhouding tussen bouwmassa en open ruimte;
- b. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken.

#### 17.4.3 Procedureregels

- a. bij het verlenen van ontheffing als bedoeld in lid 17.4.1 kunnen burgemeester en wethouders schriftelijk advies inwinnen bij een stedenbouwkundige;
- b. bij het verlenen van ontheffing als bedoeld in lid 17.4.1 is het bepaalde in lid 24.2 van toepassing.

#### 17.5 Specifieke gebruiksregels

Met betrekking tot het gebruik van gronden en gebouwen gelden de volgende specifieke gebruiksregels:

- a. het inrichten en/of gebruiken van een aan- of uitbouw of bijgebouw als gastenverblijf is niet toegestaan;
- b. het inrichten en/of gebruiken van een aan- of uitbouw of een bijgebouw als woonruimte ten behoeve van het bieden of ontvangen van mantelzorg is niet toegestaan;
- c. het beroepsmatig of bedrijfsmatig gebruik van een woning en/of bij deze woning behorende bijgebouwen is niet toegestaan.

#### 17.6 Ontheffing van de gebruiksregels

##### 17.6.1 Ontheffing voor het inrichten en/of gebruiken van een aan- of uitbouw of bijgebouw als gastenverblijf

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, met inachtneming van het bepaalde in artikel 3.6 van de Wro, ontheffing te verlenen van het bepaalde in lid 17.5 sub a voor het inrichten en/of gebruiken van een aan- of uitbouw of bijgebouw als gastenverblijf, met dien verstande dat:

- a. ontheffing uitsluitend wordt verleend voor percelen waarop een woning aanwezig is, die krachtens het bestemmingsplan op de betreffende gronden toelaatbaar is;
- b. de aanvrager eigenaar en/of bewoner is van het perceel;
- c. het hoofdgebouw op het perceel permanent wordt bewoond;
- d. per bouwperceel maximaal 1 aan- of uitbouw of bijgebouw als gastenverblijf is toegestaan;
- e. het gastenverblijf uitsluitend voor niet-permanente bewoning wordt gebruikt;
- f. het gastenverblijf uitsluitend niet-commercieel wordt gebruikt;
- g. de algemene bebouwingsregels voor bijgebouwen in acht worden genomen, met dien verstande dat de minimale afstand van het bijgebouwen tot de zijdelingse perceelsgrenzen 5 meter moet bedragen;
- h. de ontheffing niet tot gevolg heeft dat de belangen van derden onevenredig worden geschaad;



- i. er aangetoond wordt dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat in het betreffende bijgebouw (veiligheid, milieuhinder);
- j. op eigen terrein voorzien wordt in parkeerruimte voor tenminste één auto.

17.6.2 Ontheffing voor inrichten en/of gebruiken van een aan- of uitbouw of bijgebouw als woonruimte ten behoeve van het bieden of ontvangen van mantelzorg

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, met inachtneming van het bepaalde in artikel 3.6 van de Wro, ontheffing te verlenen van het bepaalde in lid 17.5 sub b voor het inrichten en/of gebruiken van een aan- of uitbouw of bijgebouw als woonruimte ten behoeve van het bieden of ontvangen van mantelzorg, met dien verstande dat:

- a. ontheffing uitsluitend wordt verleend voor percelen waarop een woning aanwezig is, die krachtens het bestemmingsplan op de betreffende gronden toelaatbaar is;
- b. per bouwperceel maximaal 1 aan- of uitbouw of bijgebouw als mantelzorgwoning is toegestaan;
- c. er sprake is van mantelzorg waarbij een zorgindicatie van het Centrum Indicatiestelling Zorg (CIZ) of een doktersverklaring als toetsinstrument wordt toegepast;
- d. de algemene bebouwingsregels voor bijgebouwen in acht worden genomen, met dien verstande dat de minimale afstand van het bijgebouwen tot de zijdelingse perceelsgrenzen 5 meter moet bedragen;
- e. de ontheffing niet tot gevolg heeft dat de belangen van derden onevenredig worden geschaad;
- f. er aangetoond wordt dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat in het betreffende bijgebouw (veiligheid, milieuhinder).

17.6.3 Ontheffing voor de uitoefening van beroepsmatige en/of bedrijfsmatige activiteiten

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, met inachtneming van het bepaalde in artikel 3.6 van de Wro, ontheffing te verlenen van het bepaalde in lid 17.5 sub c 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 m<sup>2</sup>, met dien verstande dat:

- a. het beroep of bedrijf uitsluitend is toegestaan als nevenfunctie van het wonen;
- b. geen afbreuk wordt gedaan aan het woonkarakter van de omgeving;
- c. de woning blijft voldoen aan het Bouwbesluit;
- d. het gebruik de woonfunctie dient te ondersteunen, dat wil zeggen dat degene die de activiteiten in de woning of bijgebouw uitvoert tevens bewoner van de woning is;
- e. er geen sprake mag zijn van zodanige verkeersaantrekkende activiteiten die kunnen leiden tot een nadelige beïnvloeding van de normale afwikkeling van het verkeer dan wel tot een onevenredige parkeerdruk op de openbare ruimte;

- f. geen activiteiten mogen plaatsvinden, die in de regel worden uitgeoefend in een winkelcentrum of een bedrijventerrein;
- g. geen ontheffing wordt verleend voor het uitoefenen van bedrijvigheid die vergunnings- of meldingsplichtig is op grond van het Ivb of andere milieuwetgeving, tenzij het gebruik de woonfunctie op zichzelf en in relatie tot zijn omgeving niet zal aantasten;
- h. geen detailhandel is toegestaan tenzij als ondergeschikte nevenactiviteit van de bedrijfsmatige c.q. beroepsmatige activiteit.

#### 17.6.4 Procedureregels

- a. bij het verlenen van ontheffing als bedoeld in de leden 17.6.1, 17.6.2 en 17.6.3 kunnen burgemeester en wethouders schriftelijk advies inwinnen bij een stedenbouwkundige;
- b. bij het verlenen van ontheffing als bedoeld in de leden 17.6.1, 17.6.2 en 17.6.3 is het bepaalde in lid 24.2 van toepassing.

### 17.7 Wijzigingsbevoegdheid

#### 17.7.1 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, met inachtneming van het bepaalde in artikel 3.6 van de Wro, ter plaatse van de aanduiding 'Wro-zone-wijzigingsgebied-2' de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – lint' te wijzigen in de aanduiding 'gestapeld', met inachtneming van de volgende regels:

- a. de bouwhoogte bedraagt maximaal 6 meter, gemeten vanaf het maaiveld aan de zijde van de Spuidijk;
- b. er mogen maximaal 6 appartementen worden gebouwd;
- c. de afstand van het gebouw tot de zijdelingse perceelsgrenzen bedraagt minimaal 2 meter;
- d. de hoofdingang van de appartementen ligt aan de Spuidijk;
- e. het gebouw heeft een representatieve gevel aan zowel de zijde aan de Spuidijk als aan de havenkom;
- f. de voorgevel van het gebouw wordt gesitueerd in het verlengde van de voorgevel van het hoofdgebouw op het perceel Spuidijk 3-5;
- g. het gebouw wordt voorzien van een plat dak;
- h. er wordt voorzien in een tenminste 2 parkeerplaatsen per appartement.

### 17.7.2 Voorwaarden

De wijzigingsbevoegdheden zoals genoemd in lid 17.7.1 mag uitsluitend worden toegepast indien voldaan wordt aan de volgende regels:

- a. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken worden niet onevenredig aangetast;
- b. het aantal woningen past binnen het door gedeputeerde staten meest actuele goedgekeurde regionale woningbouwprogramma;
- c. de beoogde ontwikkeling voldoet aan beleid- en regelgeving op het gebied van milieu, geluid, bodem, ecologie en water en andere relevante aspecten;
- d. de beoogde ontwikkeling is economisch haalbaar.

### 17.7.3 Procedureregels

- a. bij het toepassen van de wijzigingsbevoegdheid als bedoeld in lid 17.7 kunnen burgemeester en wethouders schriftelijk advies inwinnen bij een stedenbouwkundige;
- b. bij het toepassen van de wijzigingsbevoegdheid als bedoeld in lid 17.7 zijn de algemene procedureregels zoals opgenomen in artikel 24.1 van toepassing.

## Artikel 18

### Waterstaat

#### 18.1 Bestemmingsomschrijving

##### 18.1.1 Bestemming

De voor 'Waterstaat' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de waterkering;

met dien verstande dat in geval van strijdigheid van regels de regels van dit artikel prevaleren voor de regels die ingevolge andere artikelen op de desbetreffende gronden van toepassing zijn.

##### 18.1.2 Toelaatbare bebouwing

Op de gronden mogen uitsluitend ten dienste van de in lid 18.1.1 bedoelde bestemming worden gebouwd:

bouwwerken, geen gebouw zijnde.

#### 18.2 Bouwregels

##### 18.2.1 Bouwen ten behoeve van de bestemming Waterstaat

Voor het bouwen geldt de volgende regel:

de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouw zijnde, bedraagt maximaal 2 meter.

##### 18.2.2 Bouwen ten behoeve van de andere bestemmingen

Indien een bouwvergunning wordt aangevraagd voor het bouwen van een bouwwerk ten dienste van de andere voor deze gronden geldende bestemming(en), zullen burgemeester en wethouders schriftelijk advies inwinnen bij de beheerder van de waterkering.

#### 18.3 Wijzigingsbevoegdheden

##### 18.3.1 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het bestemmingsplan te wijzigen door de bestemming 'Waterstaat' geheel of gedeeltelijk van de kaart te verwijderen, indien op grond van overleg met het waterschap het niet meer noodzakelijk wordt geacht dat het bestemmingsplan ter plaatse in bescherming en veiligstelling van de waterstaatkundige functie voorziet.

### 18.3.2 Procedureregels

Bij het toepassen van de wijzigingsbevoegdheid als bedoeld in lid 18.3.1 zijn de algemene procedureregels van toepassing zoals opgenomen in lid 24.1 van deze regels.



## **HOOFDSTUK 3**

# **ALGEMENE REGELS**

### Artikel 19

#### **Anti-dubbelregel**

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 20

### **Algemene gebruiksregels**

Tot het verboden gebruik als bedoeld in artikel 7.10 Wro wordt in ieder geval gerekend het gebruiken, te doen of laten gebruiken van gronden, gebouwen en bouwwerken, geen gebouw zijnde, ten behoeve van de exploitatie van een seksinrichting, een escortbedrijf en raam- en straatprostitutie.



## Artikel 21

### **Algemene aanduidingsregels**

#### **21.1 Bouwregels**

Binnen de op de kaart met gebiedsaanduiding 'geluidzone' aangegeven gronden is het bouwen van nieuwe gebouwen met een geluidgevoelige bestemming, in overeenstemming met het bepaalde in hoofdstuk 2 in dit plan, uitsluitend toegestaan indien is gebleken dat de geluidsbelasting op de gevels van de gebouwen met deze geluidgevoelige bestemming niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde of een verkregen hogere grenswaarde.

#### **21.2 Wijzigingsbevoegdheid**

##### 21.2.1 Wijziging

Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen ten behoeve van een verkleining of opheffing van de op de kaart aangegeven aanduiding 'geluidzone'. Verkleining van de geluidzone zal uitsluitend plaatsvinden indien en voor zover een akoestisch onderzoek heeft uitgewezen dat verkleining van de geluidzone mogelijk is. Opheffing van de geluidzone zal uitsluitend plaatsvinden na beëindiging van de activiteiten van de betonwarenfabriek in het plangebied.

##### 21.2.2 Procedureregels

Bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheid als bedoeld in lid 21.2.1 worden de procedureregels in acht genomen zoals deze opgenomen zijn in lid 24.1.

## Artikel 22

### Algemene ontheffingsregels

#### 22.1 Ontheffingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, met inachtneming van het bepaalde in artikel 3.6 van de Wro, te verlenen van de regels in dit plan voor:

- a. het bouwen van gebouwen en bouwwerken, geen gebouw zijnde, van geringe afmetingen ten dienste van het openbaar nut met een oppervlakte van maximaal 15 m<sup>2</sup> per gebouw en een bouwhoogte van maximaal 3,5 meter;
- b. het overschrijden van de naar de weg gekeerde bouwgrens, niet zijnde een bestemmingsgrens, zomede van de ten opzichte van de zijdelingse bouwperceelsgrens bepaalde minimumafstand door ingangspartijen tot maximaal 2 meter, mits de bebouwde oppervlakte maximaal 6 m<sup>2</sup> en de bouwhoogte maximaal 3 meter zal bedragen;
- c. het overschrijden van de bouwgrens door balkons tot maximaal 1,50 meter;
- d. 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 bouwgrens met maximaal 3 meter toelaatbaar.

#### 22.2 Voorwaarden voor ontheffing

Ontheffing wordt uitsluitend verleend indien:

- a. de samenhang in het straat- en bebouwingsbeeld niet onevenredig wordt aangetast;
- b. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken niet onevenredig worden aangetast;
- c.. dit niet leidt tot wijziging van de op de kaart aangegeven bestemming.

#### 22.3 Procedureregels

Bij de toepassing van een ontheffingsbevoegdheid als bedoeld in lid 22.1 zijn de algemene procedureregels van toepassing zoals opgenomen in lid 24.2 van deze regels.

## Artikel 23

### Algemene wijzigingsregels

#### 23.1 Wijzigingsbevoegdheden

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

- a. het bouwen van gebouwen en bouwwerken, geen gebouw zijnde, van geringe afmetingen ten dienste van het openbaar nut met een oppervlakte van maximaal 15 m<sup>2</sup> en een bouwhoogte van maximaal 3,5 meter;
- b. het overschrijden van de naar de weg gekeerde bouwperceelsgrens, zomede van de ten opzichte van de zijdelingse bouwperceelsgrens bepaalde minimumafstand door:
  1. erkers, balkons en bordessen tot maximaal 1 meter;
  2. ingangspartijen tot maximaal 2 meter, mits de bebouwde oppervlakte maximaal 6 m<sup>2</sup> en de bouwhoogte maximaal 3 meter zal bedragen;
- c. geringe afwijkingen, die in het belang zijn van een ruimtelijk of technisch beter verantwoorde plaatsing van bouwwerken of die noodzakelijk zijn in verband met de werkelijke toestand van het terrein. Hierbij zijn verschuivingen van de bestemmingsgrens met maximaal 3 meter toelaatbaar.

Deze regels zijn van toepassing voor het overschrijden van bestemmingsgrenzen van de bestemmingen Centrum, Wonen-1 en Wonen-2.

#### 23.2 Procedureregel

Bij de toepassing van wijzigingsbevoegdheden als bedoeld in lid 23.1 zijn de algemene procedureregels van toepassing zoals opgenomen in artikel 23.1 van deze regels.

## Artikel 24

### **Algemene procedureregels**

#### **24.1 Wijzigingsbevoegdheid**

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

#### **24.2 Ontheffingsbevoegdheid**

Bij toepassing van een ontheffingsbevoegdheid kunnen belanghebbenden gedurende de periode van de terinzagelegging van de voorgenomen ontheffing hun zienswijze schriftelijk kenbaar maken bij het college van burgemeester en wethouders van Noord-Beveland.

## Artikel 25

### Overige regels

#### 25.1 Strafregel

Overtreding van het bepaalde in:

- a. lid 7.3.1;
- b. lid 10.2.1;
- c. lid 11.5.1

is een strafbaar feit, zoals bedoeld in artikel 1a van de Wet op de economische delicten.



## Hoofdstuk 4

# OVERGANGS- EN SLOTREGELS

## Artikel 26

### Overgangsregels

#### 26.1 Overgangsrecht bouwwerken

- a. een bouwwerk dat op het tijdstip van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een 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 sub a met maximaal 10 %;
- c. sub a is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

#### 26.2 Overgangsrecht gebruik

- a. het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van de 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 sub a, na de inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten;
- 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.

### **26.3 Ontheffing**

Voor zover toepassing van het overgangsrecht bouwwerken of gebruik (lid 26.1 en lid 26.2) leidt tot een onbillijkheid van overwegende aard jegens een of meer natuurlijke personen kunnen burgemeester en wethouders ten behoeve van die persoon of personen van dat overgangsrecht ontheffing verlenen.



Artikel 27

**Slotregel**

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan 'Havengebied Kamperland'.