

# Regels



## Inhoudsopgave

<b>Regels</b>	<b>5</b>
<b>Hoofdstuk 1 Inleidende regels</b>	<b>7</b>
Artikel 1 Begrippen	7
Artikel 2 Wijze van meten	15
<b>Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels</b>	<b>17</b>
Artikel 3 Agrarisch	17
Artikel 4 Centrum	19
Artikel 5 Groen	22
Artikel 6 Maatschappelijk	23
Artikel 7 Recreatie	25
Artikel 8 Verkeer - Verblijfsgebied	26
Artikel 9 Water	27
Artikel 10 Wonen	28
Artikel 11 Waarde - Archeologie - 2	31
Artikel 12 Waarde - Waardevolle Dijk	34
<b>Hoofdstuk 3 Algemene regels</b>	<b>37</b>
Artikel 13 Anti-dubbel tel regel	37
Artikel 14 Algemene bouwregels	38
Artikel 15 Algemene gebruiksregels	39
Artikel 16 Algemene aanduidingsregels	41
Artikel 17 Algemene afwijkingsregels	42
Artikel 18 Algemene wijzigingsregels	43
<b>Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels</b>	<b>45</b>
Artikel 19 Overgangsrecht	45
Artikel 20 Slotregel	46



## Hoofdstuk 1 Inleidende regels

### Artikel 1 Begrippen

- 1.1 Plan:**  
het bestemmingsplan 'Bebouwde Kom Geersdijk 2018' van de gemeente Noord-Beveland;
- 1.2 Bestemmingsplan:**  
de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.1695.BPGeersdijk2018-VA01 met de bijbehorende regels (en eventuele bijlagen);
- 1.3 Aanduiding:**  
een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangegeven, waar ingevolge de regels regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden;
- 1.4 Aanduidingsgrens:**  
de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;
- 1.5 Aaneengebouwde woning:**  
een grondgebonden woning die deel uitmaakt van een bouwmassa bestaande uit drie of meer hoofdgebouwen;
- 1.6 Aan- of uitbouw:**  
een uit de gevel springend, in architectonisch opzicht ondergeschikt deel van een hoofdgebouw dat door de indeling en inrichting is bestemd hoofdzakelijk te worden gebruikt overeenkomstig de functie van het hoofdgebouw;
- 1.7 Achtererf:**  
gedeelte van het erf tussen de achtergevelrooilijn en de aan de achterzijde van het gebouw gelegen erfgrans;
- 1.8 Achtergevelrooilijn:**  
denkbeeldige lijn die strak loopt langs de achtergevel van een gebouw tot aan de perceelsgrenzen;
- 1.9 Afgewerkt bouwterrein:**  
de gemiddelde hoogte van de gebouwen en andere bouwwerken omringende grond; bij hellende terreinen: het hoogste punt van de gebouwen en andere bouwwerken omringende grond;
- 1.10 Afwijking:**  
een afwijking als bedoeld in artikel 2.1, lid 1, sub c juncto artikel 2.12, lid 1, sub a, onderdeel 1 van de Wabo, zoals deze luidt op het moment van vaststelling van het plan;
- 1.11 Ander bouwwerk:**  
een bouwwerk, geen gebouw zijnde;

- 1.12 Archeologisch deskundige:**  
een door burgemeester en wethouders aan te wijzen deskundige inzake archeologie;
- 1.13 Archeologisch onderzoek:**  
onderzoek verricht door of namens de gemeente, door een dienst, bedrijf of instelling, beschikkend over het certificaat als bedoeld in paragraaf 5.1, artikel 5.1 tot en met artikel 5.6, van de Erfgoedwet en werkend volgens de Kwaliteitsnorm voor de Nederlandse Archeologie (KNA);
- 1.14 Archeologische verwachting:**  
de aan een gebied toegekende verwachting in verband met de kans op het voorkomen van archeologische sporen relicten;
- 1.15 Archeologisch vooronderzoek:**  
archeologisch vooronderzoek kan bestaan uit locatiegericht bureauonderzoek, booronderzoek, geofysisch prospectieonderzoek, het graven van proefsleuven of een combinatie daarvan. De verschillende vormen van onderzoek worden verricht door een partij die beschikt over het certificaat als bedoeld in paragraaf 5.1, artikel 5.1 tot en met artikel 5.6, van de Erfgoedwet en die werkt volgens de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie (KNA). De resultaten van het onderzoek worden weergegeven en geïnterpreteerd in een rapport. Op basis daarvan beoordeelt de gemeente of een omgevingsvergunning kan worden verleend;
- 1.16 Archeologische waarde:**  
de aan een gebied toegekende waarde in verband met de in dat gebied aanwezige archeologische sporen en relicten;
- 1.17 Bebouwing:**  
één of meer gebouwen en/of andere bouwwerken;
- 1.18 Bebouwingsgrens:**  
een op de verbeelding aangegeven lijn, die niet door gebouwen mag worden overschreden, tenzij in deze regels anders is bepaald;
- 1.19 Bebouwingspercentage:**  
een op de verbeelding of in de regels aangegeven percentage, dat de grootte van het deel van een terrein aangeeft dat maximaal mag worden bebouwd;
- 1.20 Bedrijfs-/dienstwoning:**  
een woning in of nabij een gebouw of op een terrein, dat dient voor de huisvesting van één huishouden, wiens huisvesting daar gelet op de bestemming noodzakelijk is;
- 1.21 Bestaand:**  
ten tijde van de inwerkingtreding van dit plan;
- 1.22 Bestaand aantal woningen:**  
de op het tijdstip van het ter visie leggen van het ontwerp van dit plan legaal aanwezige of vergunde aantal woningen;

- 1.23 Bestaand bouwen:**  
de op het tijdstip van het ter visie leggen van het ontwerp van dit plan legaal aanwezige of vergunde bouwwerken;
- 1.24 Bestaand gebruik:**  
het op het tijdstip van het in werking treden van dit plan aanwezige of vergunde gebruik van grond en opstallen;
- 1.25 Bestemmingsgrens:**  
de grens van een bestemmingsvlak;
- 1.26 Bestemmingsvlak:**  
een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;
- 1.27 Bevoegd gezag:**  
het bestuursorgaan dat bevoegd is tot het nemen van een besluit ten aanzien van een aanvraag om een omgevingsvergunning of ten aanzien van een al verleende omgevingsvergunning, zoals bedoeld in de Wabo;
- 1.28 Bijgebouw:**  
een met het hoofdgebouw verbonden of daarvan vrijstaand gebouw dat ten dienste staat van het hoofdgebouw en door zijn ligging, functie, constructie of afmetingen ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;
- 1.29 Bor:**  
Besluit omgevingsrecht, zoals die luidde ten tijde van de inwerkingtreding van dit plan;
- 1.30 Bouwen:**  
het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk, alsmede het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen van een standplaats;
- 1.31 Bouwgrens:**  
de grens van een bouwvlak;
- 1.32 Bouwperceel:**  
een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten;
- 1.33 (Bouw)perceelsgrens:**  
de grens van een (bouw)perceel;
- 1.34 Bouwvlak:**  
een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangegeven, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde zijn toegelaten;

**1.35      Bouwwerk:**

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

**1.36      Cultuurhistorische waarde:**

de aan een bouwwerk of een gebied toegekende waarde gekenmerkt door het beeld dat is ontstaan door het gebruik dat de mens in de loop van de geschiedenis heeft gemaakt van dat bouwwerk of dat gebied;

**1.37      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;

**1.38      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 dansen een wezenlijk onderdeel vormen;

**1.39      Erf:**

al dan niet omheind stuk grond dat in ruimtelijk opzicht direct behoort bij, in functioneel opzicht ten dienste staat van, en in feitelijk opzicht direct aansluit aan een gebouw en dat, blijkens de kadastrale gegevens behoort tot het perceel waarop dat gebouw is geplaatst;

**1.40      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;

**1.41      Gebouw:**

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

**1.42      Gevellijn:**

denkbeeldige dan wel op de kaart aangegeven lijn die strak langs de gevel van een gebouw loopt tot aan de bouwperceelsgrenzen;

**1.43      Grondgebonden agrarisch bedrijf:**

- akkerbouw-, fruitteelt- en overig tuinbouwbedrijf, waaronder bloem- en boomkwekerij: een bedrijf dat zich toelegt op het telen of veredelen van gewassen in of op de open grond (de teelt onder afdek materiaal en in tijdelijke kweektunnels daarbij inbegrepen);
- veeteeltbedrijf: een bedrijf dat zich toelegt op het houden van melkvee en/of overig vee, waarvoor in de bedrijfsvoering weidegang essentieel is;

**1.44      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;



- 1.45 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 en niet zijnde een discotheek/bar/dancing;
- 1.46 Huishouden:**  
de bewoning van een woning door één persoon dan wel door meerdere personen in de vorm van een samenlevingsverband, waarbij sprake is van continuïteit in samenstelling en onderlinge verbondenheid, niet zijnde kamerverhuur;
- 1.47 Kamerverhuur:**  
woonvorm waarin sprake is van woonruimte zonder eigen toegang en waarbij de bewoner(s) van de woonruimte afhankelijk is/zijn van één of meer gedeelde voorzieningen zoals keuken, badkamer, toilet, buiten de woonruimte;
- 1.48 Kwetsbaar object:**  
een object waarvoor ingevolge het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen (Staatsblad 2004, nr. 250) een grenswaarde voor het risico c.q. een risicoafstand tot een risicovolle inrichting is bepaald, die in acht genomen moet worden;
- 1.49 Kantoor:**  
een gebouw of een gedeelte daarvan, dat dient voor het beroepsmatig/bedrijfsmatig verlenen van diensten op administratief, juridisch, (para) medisch, therapeutisch, lichaamsverzorgend, kunstzinnig, ontwerptechnisch of een hiermee naar aard gelijk te stellen gebied;
- 1.50 Lintbebouwing:**  
blokken van maximaal twee aaneen gebouwde woningen;
- 1.51 Maatvoeringsvlak:**  
een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar een bepaalde maatvoering geldt;
- 1.52 Mestbassin:**  
een reservoir bestemd en geschikt voor het bewaren van dunne mest, dat niet geheel of gedeeltelijk is gelegen onder een stal, bijvoorbeeld een foliebassin of mestzak;
- 1.53 Natuurwaarde:**  
de in het kader van dit plan aan een gebied toegekende waarden gekenmerkt door geologische, geomorfologische, bodemkundige en biologische elementen, zowel afzonderlijk als in onderlinge samenhang;
- 1.54 Nutsvoorzieningen:**  
voorzieningen ten behoeve van het openbaar nut;
- 1.55 Omgevingsvergunning:**  
vergunning voor activiteiten als genoemd in artikel 2.1 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;

**1.56 Opgraving:**

de ontsluiting van een archeologische vindplaats met als doel de informatie te verzamelen en vast te leggen die nodig is voor het beantwoorden van de in het Programma van Eisen verwoorde onderzoeksvra(a)g(en) en het bepalen van de onderzoeksdoelstellingen. Opgravingen worden verricht door een erkende partij, beschikkend over een certificaat als bedoeld in paragraaf 5.1, artikel 5.1 tot en met artikel 5.6, van de Erfgoedwet en worden uitgevoerd volgens de desbetreffende specificatie in de Kwaliteitsnorm voor de Nederlandse Archeologie (KNA);

**1.57 Overkapping:**

een bouwwerk, geen gebouw zijnde voorzien van een gesloten dak en voorzien van maximaal twee wanden;

**1.58 Passend in bebouwingsbeeld:**

- een goede verhouding tussen bouwmassa en open ruimte,
- een goede hoogte-/breedteverhouding tussen de bebouwing onderling en
- een samenhang in bouwvorm/architectonisch beeld tussen bebouwing die ruimtelijk op elkaar georiënteerd is;

**1.59 Peil:**

de kruin van de weg indien de afstand tussen het bouwwerk en de kant van de weg minder dan 5 meter bedraagt, en in de andere gevallen de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte bouwterrein;

**1.60 Pension:**

een horecabedrijf dat tot hoofddoel heeft het verstrekken van logies voor langere tijd met als nevenactiviteiten het verstrekken van maaltijden en/of dranken aan logerende gasten;

**1.61 Prostitutie:**

het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen vergoeding;

**1.62 Raamprostitutie:**

een seksinrichting met één of meer ramen van waarachter de prostitué/prostitutiee 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;

**1.63 Recreatiewoning:**

een permanent aanwezig gebouw, geen woonkeet en geen caravan of ander bouwsel op wielen zijnde, bestemd om uitsluitend door een huishouden of een daarmee gelijk te stellen groep van personen, dat het hoofdverblijf elders heeft, gedurende een gedeelte van het jaar bewoond te worden;

**1.64 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;

- 1.65 Seksautomatenhal:**  
een inrichting of daarmee gelijk te stellen gelegenheid waarin door middel van automaten filmvoorstellingen en/of live-shows van erotische en/of pornografische aard kunnen worden gegeven;
- 1.66 Seksbioscoop/-theater:**  
een inrichting of daarmee gelijk te stellen gelegenheid waarin vertoningen van erotische en/of pornografische aard kunnen worden gegeven;
- 1.67 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;
- 1.68 Stedenbouwkundige:**  
een door burgemeester en wethouders aan te wijzen onafhankelijke deskundige of commissie van deskundigen inzake stedenbouw;
- 1.69 Straatprostitutie:**  
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;
- 1.70 Twee-aaneengebouwde woningen:**  
blokken van twee vrijstaande grondgebonden woningen welke aan maximaal één zijde in de zijdelingse perceelsgrens zijn gebouwd en door een gemeenschappelijke scheidingsmuur met elkaar zijn verbonden;
- 1.71 Verkoopvloeroppervlak (vvo):**  
de totale oppervlakte van de voor het publiek toegankelijke en zichtbare winkelruimte, inclusief de etalageruimte en de ruimte achter de toonbank;
- 1.72 Voorgevel van een hoofdgebouw:**  
de gevel van het hoofdgebouw die door zijn aard, functie, constructie of uitstraling als belangrijkste gevel kan worden aangemerkt;
- 1.73 Voorgevellijn:**  
de gevellijn waarin de voorgevel van het hoofdgebouw is gelegen, alsmede het verlengde daarvan;
- 1.74 Vrijstaande woning:**  
een grondgebonden woning welke aan beide zijden van de woning niet in de zijdelingse perceelsgrens is gebouwd;
- 1.75 Wabo:**  
de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, zoals die luidde ten tijde van de inwerkingtreding van dit plan;

**1.76 Waterhuishoudkundige voorzieningen:**

voorzieningen die nodig zijn ten behoeve van een goede waterkering, wateraanvoer, waterafvoer, waterberging, (hemel) infiltratie en waterkwaliteit. Hierbij kan onder meer worden gedacht aan voorzieningen als duikers, stuwen, infiltratievoorzieningen, gemalen, inlaten, ondergrondse bergbezinkbassins;

**1.77 Weg:**

als bedoeld in artikel 1, lid 1, sub b van de Wegenverkeerswet 1994;

**1.78 Wegenverkeerswet:**

de Wegenverkeerswet 1994, zoals die luidde ten tijde van de inwerkingtreding van dit plan;

**1.79 Wonen:**

het gehuisvest zijn in een (zelfstandige) woning/wooneenheid of ander daartoe bedoeld object;

**1.80 Woning:**

een (gedeelte van een) gebouw, hoofdgebouw, dat dient voor de huisvesting van één huishouden:

- a. vrijstaande woning: een woning, die als woning niet aan een andere woning is aangebouwd en die zich op een zekere afstand van beide zijdelingse perceelsgrenzen bevindt;
- b. twee-aaneengebouwde woning: een woning, die deel uitmaakt van een blok van twee als woning aan elkaar gebouwde woningen (twee-onder-een-kap) of twee door middel van een bijgebouw geschakelde woningen (één-aan-één), en die met één zijgevel in de zijdelingse perceelsgrens is gebouwd en zich op een zekere afstand tot de andere zijdelingse perceelsgrens bevindt;
- c. aaneengebouwde woning: een woning, die deel uitmaakt van een blok van meer dan twee als woning aan elkaar gebouwde woningen en die met minimaal één zijgevel in de zijdelingse perceelsgrens is gebouwd.

**1.81 Woonruimte:**

een gedeelte van een woning bedoeld voor het verblijven;

**1.82 Wonen met zorgcomponent:**

een vorm van wonen waarbij gebruik gemaakt kan worden van collectieve voorzieningen gericht op de verzorging, op medisch, therapeutisch of daarmee gelijk te stellen gebied;

**1.83 Wro:**

Wet ruimtelijke ordening, zoals die luidde ten tijde van de inwerkingtreding van dit plan;

**1.84 Zijdelingse bouwperceelsgrens:**

de kadastrale grens van een bouwperceel tussen twee bouwpercelen, die voor- en achterzijde van een bouwperceel verbindt.

## **Artikel 2 Wijze van meten**

### **2.1 Afstanden**

van gebouwen onderling alsmede afstanden van bouwwerken, geen gebouwen zijnde tot de bouwperceelsgrens worden daar gemeten, waar deze afstanden het kleinst zijn;

### **2.2 de bouwhoogte van een bouwwerk:**

vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen;

### **2.3 de dakhelling:**

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

### **2.4 de goothoogte van een bouwwerk:**

vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeiboord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel;

### **2.5 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;

### **2.6 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;

### **2.7 de breedte van een bouwwerk:**

tussen de buitenwerkse gevelvlakken, met dien verstande, dat wanneer de betreffende gevelvlakken niet evenwijdig lopen of verspringen, het gemiddelde wordt genomen van de kleinste en de grootste maat;

### **2.8 de diepte van een bouwwerk:**

tussen de buitenwerkse gevelvlakken van de voor- en achtergevel;

### **2.9 het bebouwde oppervlak:**

optellen van de oppervlakten van alle op een terrein gelegen gebouwen en overkappingen bij elkaar, tenzij in deze regels anders is bepaald.

### **2.10 Ondergeschikte bouwdelen**

Bouwdelen als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten, luifels, erkers, portalen, balkons en overtekende daken buiten worden buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding van bouw-, c.q. bestemmingsgrenzen niet meer dan 1,00 m bedraagt.



## Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

### Artikel 3 Agrarisch

#### 3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Agrarisch' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. de bedrijfsvoering van grondgebonden agrarische bedrijven;
- b. een bufferzone ten opzichte van het aangrenzend woongebied.

Deze gronden zijn mede bestemd voor groen, water, waterhuishoudkundige voorzieningen en andere voorzieningen ten dienste van de bestemming.

#### 3.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

##### 3.2.1 Toelaatbare bebouwing

Op deze gronden mogen uitsluitend ten dienste van de in lid 3.1 bedoelde bestemming andere bouwwerken, met uitzondering van mestbassins, worden gebouwd.

##### 3.2.2 Andere bouwwerken

De bouwhoogte van erfafscheidingen bedraagt ten hoogste 2,00 meter.

#### 3.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

##### 3.3.1 Vergunningvereiste

Het is verboden om zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning een boomgaard ten behoeve van fruitteelt aan te leggen.

##### 3.3.2 Voorwaarde

De vergunning kan slechts worden verleend indien door de aanleg van een boomgaard ten behoeve van fruitteelt danwel door de te verwachten gevolgen, geen schadelijke gevolgen kunnen ontstaan voor de volksgezondheid in de aangrenzende gebieden.

##### 3.3.3 Advies

Bij het verlenen van de omgevingsvergunning als bedoeld lid 3.3.1 wint het bevoegd gezag schriftelijk advies in bij een milieudeskundige.

#### 3.4 Specifieke gebruiksregels

Tot het verboden gebruik als bedoeld in 15.1 wordt in ieder geval gerekend:

- a. het aanleggen van een mestbassin (mestzak of foliebassin) of een waterbassin (voor zover geen bouwwerk zijnde);
- b. het gebruiken van gronden als opslagplaats voor bagger- en grondspecie.

#### 3.5 Afwijken van de gebruiksregels

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.1 voor het realiseren van een Nieuwe Economische Drager conform bijlage 1 of een vergelijkbare activiteit, met dien verstande dat:

- a. de Nieuwe Economische Drager uitsluitend is toegestaan ter plaatse van een bestaand

- gebouw;
- b. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden niet onevenredig worden aangetast;
  - c. er aangetoond is dat een goed woon- en leefklimaat is verzekerd;
  - d. dit passend is in het straat- en bebouwingsbeeld;
  - e. voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein wordt gerealiseerd;
  - f. de Nieuwe Economische Drager qua aard, schaal en omvang inpasbaar moet zijn in de omgeving.



## Artikel 4 Centrum

### 4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Centrum' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. detailhandel;
- b. horecabedrijven tot en met categorie 1b van de 'Staat van Horeca-activiteiten', zoals opgenomen in Bijlage 3 bij deze regels;
- c. kantoren;
- d. kleinschalige bedrijfsactiviteiten als bedoeld in categorie 1 en 2 van de 'Staat van Bedrijfsactiviteiten' zoals opgenomen in Bijlage 2 bij deze regels;
- e. wonen, zowel in combinatie met het bepaalde onder a, b, c en d als zelfstandig, met dien verstande dat uitsluitend permanente bewoning is toegestaan.

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

### 4.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

#### 4.2.1 Toelaatbaarheid van bouwwerken

Op deze gronden mogen uitsluitend ten dienste van de in lid 1 bedoelde bestemming worden gebouwd:

- a. hoofdgebouwen;
- b. aan- en uitbouwen en bijgebouwen;
- c. andere bouwwerken.

#### 4.2.2 Woningen

Het aantal woningen mag niet meer bedragen dan het bestaande aantal.

#### 4.2.3 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. de hoofdgebouwen mogen uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' worden gebouwd;
- b. de hoofdgebouwen dienen met de voorgevel in de voorgevellijn te worden gebouwd;
- c. de goot- en bouwhoogte van gebouwen mag maximaal de ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' aangegeven maat bedragen.

#### 4.2.4 Aan- en uitbouwen en bijgebouwen

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

- a. de bebouwde oppervlakte van de gronden met de aanduiding 'erf' mag maximaal 50% bedragen met een maximum van 40 m<sup>2</sup>;
- b. de goothoogte bedraagt maximaal 3,25 meter en de totale bouwhoogte maximaal 7,00 meter.

#### 4.2.5 Andere bouwwerken

Voor het bouwen van andere bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van andere bouwwerken bedraagt maximaal:
  1. antennes: 5,00 meter;
  2. speeltoestellen: 3,00 meter;

3. openbare nutsvoorzieningen: 3,50 meter;
  4. lichtmasten en overige masten: 8,00 meter;
  5. overige andere bouwwerken: 2,00 meter;
- b. in afwijking van het onder sub a bepaalde mag de bouwhoogte van een tuin- of erf-afscheiding die gebouwd wordt voor de voorgevelrooilijn en/of binnen 1,00 meter achter (het verlengde van) de voorgevelrooilijn maximaal 1,00 meter bedragen.

### **4.3 Afwijken van de bouwregels**

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

- a. lid 4.2.3 sub b, voor het plaatsen van een deel van de voorgevel achter de voorgevellijn, mits:
  1. tenminste 50% van de totale gevelbreedte van het hoofdgebouw wel in de voorgevellijn wordt gebouwd;
  2. dit passend is in het straat- en bebouwingsbeeld;
  3. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken niet onevenredig worden aangetast;
- a. lid 4.2.3 sub c, mits:
  1. deze maat met niet meer dan 1,00 meter zal worden overschreden;
  2. dit passend is in het straat- en bebouwingsbeeld;
- b. lid 4.2.4, sub a tot een maximum van 60 m<sup>2</sup>, mits de 50% niet wordt overschreden;
- c. lid 4.2.5 sub a, tot een bouwhoogte van maximaal 10 meter.

### **4.4 Specifieke gebruiksregels**

#### 4.4.1 Kamerverhuur verboden

In aanvulling op het bepaalde in artikel 15.1 wordt het gebruik van de woning of wooneenheid voor kamerverhuur ook tot het verboden gebruik gerekend.

#### 4.4.2 Bed & Breakfast toegestaan

Tot het verboden gebruik als bedoeld in 15.1 wordt niet gerekend, het bieden van logies met ontbijt in de bestaande eet- en slaapvertrekken binnen een woning tot een maximum van 3 kamers voor maximaal 5 gasten.

### **4.5 Afwijken van de gebruiksregels**

#### 4.5.1 Staat van Bedrijfsactiviteiten

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

- a. lid 4.1 sub d voor bedrijfsactiviteiten die voorkomen in een hogere categorie van de Staat van Bedrijfsactiviteiten dan op grond van lid 4.1, sub d toelaatbaar is, mits de betreffende bedrijfsactiviteit naar aard en invloed op de omgeving gelijkgesteld kan worden aan bedrijfsactiviteiten die ingevolge lid 4.1 zijn toegelaten;
- b. lid 4.1 sub d voor bedrijfsactiviteiten die niet in de Staat van Bedrijfsactiviteiten zijn genoemd, mits de betreffende bedrijfsactiviteit naar aard en invloed op de omgeving gelijkgesteld kan worden aan bedrijfsactiviteiten die ingevolge lid 4.1 zijn toegelaten.

#### 4.5.2 Staat van Horeca-activiteiten

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

- a. lid 4.1 sub b voor horeca-activiteiten die voorkomen in een hogere categorie van de Staat van Horeca-activiteiten dan op grond van lid 4.1, sub b toelaatbaar is, mits de betreffende activiteit naar aard en invloed op de omgeving gelijkgesteld kan worden aan activiteiten die ingevolge lid 4.1 zijn toegelaten;
- b. lid 4.1 sub b voor horeca-activiteiten die niet in de Staat van Horeca-activiteiten zijn genoemd, mits de betreffende activiteit naar aard en invloed op de omgeving

gelijkgesteld kan worden aan activiteiten die ingevolge lid 4.1 zijn toegelaten.

#### 4.5.3 Beroeps- en bedrijfsmatige activiteiten

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 4.1 ten behoeve van de uitoefening van beroepsmatige of bedrijfsmatige activiteiten in de woning of bijgebouwen. Verwezen wordt naar artikel 15.2.4.

#### 4.5.4 Bed & breakfast

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in in lid 4.4 voor het verruimen van een bed & breakfast, met dien verstande dat:

- a. het aantal kamers niet meer mag bedragen dan 5 voor maximaal 8 gasten;
- b. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden niet onevenredig worden aangetast;
- c. er aangetoond wordt dat een goed woon- en leefklimaat is verzekerd;
- d. dit passend is in het straat- en bebouwingsbeeld;
- e. voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein wordt gerealiseerd;
- f. de bed & breakfast alleen kan worden aangeboden door de hoofdgebruiker van het pand;
- g. de bed & breakfast, door de bouwkundige opzet, indeling en maatvoering niet mag kunnen functioneren als een zelfstandige woning;
- h. de bed & breakfast uitsluitend in bestaande bouwwerken dient te zijn ondergebracht.

#### 4.5.5 Kamerverhuur

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 4.4.1 ten behoeve van kamerverhuur, mits:

- a. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden niet onevenredig aangetast worden;
- b. er voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein gerealiseerd wordt;
- c. de huisvesting plaatsvindt in een bestaande woning;
- d. de kamers door de bouwkundige opzet, indeling en maatvoering niet functioneren als een zelfstandige woning;
- e. maximaal 5 kamers per woning worden verhuurd aan maximaal 8 personen;
- f. het gebouw waarin de kamerverhuur voorzien is, voldoet aan de eisen zoals bepaald in het bouwbesluit, de gemeentelijke verordening(en), andere van toepassing zijnde regelgeving en de volgende voorwaarden:
  1. per persoon is er minimaal 12 m<sup>2</sup> aan bewoonbaar vloeroppervlak beschikbaar;
  2. er is sprake van voldoende privacy;
  3. er is een keuken aanwezig;
  4. er zijn toereikende sanitaire voorzieningen;
  5. er is toereikende verwarming;
  6. er is sprake van een toereikende brandveiligheidssituatie.

## **Artikel 5 Groen**

### **5.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. plantsoenen;
- b. bermstroken;
- c. bermsloten;
- d. groenvoorzieningen;
- e. water;
- f. paden;
- g. speelvoorzieningen;
- h. dierenweide;
- i. afvalverzamelvoorzieningen;
- j. geluidwerende voorzieningen;
- k. verhardingen en andere tot de bestemming behorende groen- en recreatieve voorzieningen.

Deze gronden zijn mede bestemd voor parkeervoorzieningen, waterhuishoudkundige voorzieningen, recreatieve voorzieningen en andere voorzieningen ten dienste van de bestemming.

### **5.2 Bouwregels**

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

#### **5.2.1 Toelaatbare bebouwing**

Op deze gronden mogen uitsluitend ten dienste van de in lid 5.1 genoemde bestemming worden gebouwd:

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

#### **5.2.2 Gebouwen**

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. de oppervlakte van gebouwen mag maximaal 15 m<sup>2</sup> bedragen;
- b. de totale bouwhoogte van gebouwen mag maximaal 3,50 meter bedragen;

#### **5.2.3 Andere bouwwerken**

De bouwhoogte van andere bouwwerken bedraagt maximaal:

- |                                   |             |
|-----------------------------------|-------------|
| a. antennes:                      | 5,00 meter; |
| b. speeltoestellen:               | 3,00 meter; |
| c. openbare nutsvoorzieningen:    | 3,50 meter; |
| d. lichtmasten en overige masten: | 8,00 meter; |
| e. overige andere bouwwerken:     | 2,00 meter. |

### **5.3 Afwijken van de bouwregels**

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 5.2.3 tot een bouwhoogte van maximaal 10 meter.

### **5.4 Specifieke gebruiksregels**

Tot het verboden gebruik als bedoeld in 15.1 wordt in ieder geval gerekend het gebruiken van gronden als opslagplaats voor bagger en grondspecie.

## Artikel 6 Maatschappelijk

### 6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Maatschappelijk' aangewezen gronden zijn bestemd voor educatieve, sociaal-medische, sociaal-culturele en levensbeschouwelijke voorzieningen alsmede voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening.

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

### 6.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

#### 6.2.1 Toelaatbare bebouwing

Op deze gronden mogen uitsluitend ten dienste van de in lid 6.1 bedoelde bestemming worden gebouwd:

- a. hoofdgebouwen;
- b. aan- en uitbouwen en bijgebouwen;
- c. andere bouwwerken.

#### 6.2.2 Hoofdgebouwen

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

- a. de gebouwen mogen uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' worden gebouwd;
- b. de goot- en bouwhoogte van gebouwen mag maximaal de ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' aangegeven maat bedragen;
- c. in afwijking van het bepaalde in sub b geldt voor kerktorens geen maximale bouwhoogte;
- d. de afstand tussen vrijstaande gebouwen bedraagt minimaal 5,00 meter.

#### 6.2.3 Andere bouwwerken

- a. De bouwhoogte van andere bouwwerken bedraagt maximaal:
  1. antennes: 5,00 meter;
  2. speeltoestellen: 3,00 meter;
  3. openbare nutsvoorzieningen: 3,50 meter;
  4. lichtmasten en overige masten: 8,00 meter;
  5. overige andere bouwwerken: 2,00 meter.
- b. In afwijking van het onder sub a bepaalde mag de bouwhoogte van een tuin- of erf-afscheiding die gebouwd wordt voor en binnen 1,00 meter achter (het verlengde van) de voorgevelrooilijn maximaal 1,00 meter bedragen.

### 6.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

- a. lid 6.2.2, sub b, mits:
  1. deze maat met niet meer dan 1,00 meter zal worden overschreden;
  2. dit passend is in het straat- en bebouwingsbeeld;
- b. lid 6.2.2, sub d, voor een kortere afstand tussen vrijstaande gebouwen tot minimaal 3,00 meter;
- c. lid 6.2.3, sub a, tot een bouwhoogte van maximaal 10 meter.

## **6.4 Specifieke gebruiksregels**

Tot het verboden gebruik als bedoeld in 15.1 wordt niet gerekend, het uitoefenen van ondergeschikte detailhandels- en/of horeca activiteiten met een maximale verkoopvloeroppervlakte van 50 m<sup>2</sup> per maatschappelijke voorziening.

## Artikel 7 Recreatie

### 7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Recreatie' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. ter plaatse van de aanduiding 'speelvoorziening', een speelvoorziening;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'volkstuin', volkstuinten.

Deze gronden zijn mede bestemd voor paden, groen, waterhuishoudkundige voorzieningen en andere voorzieningen ten dienste van de bestemming.

### 7.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

#### 7.2.1 Toelaatbare bebouwing

Op deze gronden mogen uitsluitend ten dienste van de in lid 7.1 genoemde bestemming worden gebouwd:

- a. gebouwen;
- b. andere bouwwerken.

#### 7.2.2 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. ter plaatse van de aanduiding 'volkstuin' mag per volkstuin-perceel maximaal één gebouw ten behoeve van opslag en/of maximaal één (kweek)kas worden opgericht;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'volkstuin' bedraagt de oppervlakte van een gebouw ten behoeve van opslag respectievelijk (kweek)kas maximaal 9 m<sup>2</sup> respectievelijk 5 m<sup>2</sup>, met een bouwhoogte van maximaal 3,00 meter.

#### 7.2.3 Andere bouwwerken

De bouwhoogte van andere bouwwerken bedraagt maximaal:

- |  |             |
|--|-------------|
| a. antennes:   | 5,00 meter; |
| b. speeltoestellen:  | 3,00 meter; |
| c. openbare nutsvoorzieningen:                                     | 3,50 meter; |
| d. lichtmasten en overige masten:                                  | 8,00 meter; |
| e. ballenvangers ter plaatse van de aanduiding 'speelvoorziening': | 5,00 meter; |
| f. overige andere bouwwerken:                                      | 3,00 meter. |

### 7.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 7.2.3, sub f tot een bouwhoogte van maximaal 10,00 meter.

## **Artikel 8 Verkeer - Verblijfsgebied**

### **8.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Verkeer - Verblijfsgebied' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. straten;
- b. voet- en fietspaden;
- c. parkeervoorzieningen;
- d. speelvoorzieningen;
- e. afvalverzamelvoorzieningen;
- f. geluidwerende voorzieningen;
- g. groenvoorzieningen;
- h. terrassen;
- i. waterhuishoudkundige voorzieningen;
- j. voorzieningen ten behoeve van het openbare nut.

Deze gronden zijn mede bestemd voor rabatten, water en andere voorzieningen ten dienste van de bestemming.

### **8.2 Bouwregels**

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

#### **8.2.1 Toelaatbare bebouwing**

Op deze gronden mogen uitsluitend ten dienste van de in lid 8.1 genoemde bestemming worden gebouwd:

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

#### **8.2.2 Gebouwen**

- a. de oppervlakte van gebouwen mag maximaal 150 m<sup>2</sup> bedragen;
- b. de bouwhoogte van gebouwen mag maximaal 3,50 meter bedragen.

#### **8.2.3 Andere bouwwerken**

De bouwhoogte van andere bouwwerken bedraagt maximaal:

- |                                   |             |
|-----------------------------------|-------------|
| a. antennes:                      | 5,00 meter; |
| b. speeltoestellen:               | 3,00 meter; |
| c. openbare nutsvoorzieningen:    | 3,50 meter; |
| d. lichtmasten en overige masten: | 8,00 meter; |
| e. overige andere bouwwerken:     | 2,00 meter. |

### **8.3 Afwijken van de bouwregels**

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 8.2.3 tot een bouwhoogte van maximaal 10 meter.

### **8.4 Specifieke gebruiksregels**

Tot het verboden gebruik als bedoeld in 15.1 wordt in ieder geval gerekend het gebruiken van gronden als opslagplaats voor bagger en grondspecie.



## **Artikel 9 Water**

### **9.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. waterpartijen;
- b. waterlopen.

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

### **9.2 Bouwregels**

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

#### **9.2.1 Toelaatbare bebouwing**

Op deze gronden mogen uitsluitend ten dienste van de in lid 9.1 genoemde bestemming andere bouwwerken worden gebouwd.

#### **9.2.2 Andere bouwwerken**

De bouwhoogte van andere bouwwerken bedraagt maximaal 2,00 meter.

### **9.3 Afwijken van de bouwregels**

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 9.2.2 tot een bouwhoogte van maximaal 10 meter.

### **9.4 Specifieke gebruiksregels**

Tot het verboden gebruik als bedoeld in 15.1 wordt in ieder geval gerekend het gebruiken van gronden als opslagplaats voor bagger en grondspecie.

## Artikel 10 Wonen

### 10.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. permanent wonen;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'garagebox', uitsluitend garageboxen;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'opslag', opslag, berging, stalling en dierenverblijf, met dien verstande dat géén inrichtingen zijn toegestaan in de zin van de Wet Milieubeheer;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'atelier', een atelier, met dien verstande dat maximaal 150 m<sup>2</sup> bedrijfsvloeroppervlak is toegestaan.

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

### 10.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

#### 10.2.1 Toelaatbare bebouwing

Op deze gronden mogen uitsluitend ten dienste van de in lid 10.1 bedoelde bestemming worden gebouwd:

- a. woningen met dien verstande dat:
  1. ter plaatse van de aanduiding 'vrijstaand', uitsluitend vrijstaande woningen mogen worden gebouwd;
  2. ter plaatse van de aanduiding 'twee-aaneen' uitsluitend vrijstaande en twee aaneen gebouwde woningen mogen worden gebouwd;
  3. ter plaatse van de aanduiding 'aaneengebouwd' vrijstaande, twee aan een gebouwde en aaneengebouwde woningen mogen worden gebouwd;
  4. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - lintbebouwing' uitsluitend lintbebouwing mag worden gebouwd;
- b. garageboxen;
- c. aan- en uitbouwen en bijgebouwen;
- d. andere bouwwerken.

#### 10.2.2 Woningen

- a. de hoofdgebouwen mogen uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' worden gebouwd;
- b. de hoofdgebouwen dienen met de voorgevel te worden gebouwd in de voorgevellijn;
- c. de goot- en bouwhoogte van gebouwen mag maximaal de ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' aangegeven maat bedragen;
- d. de minimale afstand tussen het hoofdgebouw en de zijdelingse perceelsgrens bedraagt voor vrijstaande woningen en twee aan een gebouwde woningen (aan een zijde) ten minste 3,00 meter, met dien verstande dat ter plaatse van de bouwaanduiding 'specifieke bouwaanduiding - lintbebouwing' deze afstand ten minste 0,5 m bedraagt aan een zijde;
- a. het aantal woningen mag niet meer bedragen dan het bestaande aantal woningen, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'aantal wooneenheden' maximaal het aantal woningen mag worden gebouwd zoals met de aanduiding is weergegeven.

#### 10.2.3 Garageboxen

- a. ter plaatse van de aanduiding 'garageboxen' mogen uitsluitend garageboxen worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte van garageboxen mag maximaal de ter plaatse van de aanduiding

'maximum bouwhoogte (m)' aangegeven maat bedragen.

#### 10.2.4 Aan- en uitbouwen en bijgebouwen

- a. aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen worden uitsluitend op de gronden met de aanduiding 'erf' dan wel binnen het bouwvlak gebouwd;
- b. de bebouwde oppervlakte van het achtererf bedraagt maximaal 50% met een maximum van 40 m<sup>2</sup>;
- c. de goothoogte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen bedraagt maximaal 3,25 meter en de bouwhoogte maximaal 7,00 meter;
- d. aan- en uitbouwen en bijgebouwen dienen minimaal 3,00 meter achter (het verlengde van) de voorgevellijn te worden gebouwd.

#### 10.2.5 Andere bouwwerken

- a. de bouwhoogte van andere bouwwerken bedraagt maximaal 2,00 meter;
- b. in afwijking van het onder sub a bepaalde bedraagt de bouwhoogte van een tuin- of erfafscheiding die gebouwd wordt vóór de voorgevellijn en/of binnen 1,00 meter achter (het verlengde van) de voorgevellijn maximaal 1,00 meter.

### 10.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

- a. lid 10.2.2 sub b voor het plaatsen van een deel van de voorgevel achter de voorgevellijn, mits:
  1. tenminste 50% van de totale gevelbreedte van het hoofgebouw wel in de voorgevellijn wordt gebouwd;
  2. dit passend is in het straat- en bebouwingsbeeld;
  3. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken niet onevenredig worden aangetast;
- b. lid 10.2.2, sub c mits deze maat met niet meer dan 1,00 meter zal worden overschreden en dit past in het straat- en bebouwingsbeeld;
- c. lid 10.2.2, sub d voor het bouwen op een afstand van minimaal 1,00 meter van de perceelsgrens, mits dit past in het straat- en bebouwingsbeeld;
- d. lid 10.2.4, sub b tot een maximum van 60 m<sup>2</sup>, mits de 50% niet wordt overschreden;
- e. lid 10.2.5, sub a tot een bouwhoogte van maximaal 10 meter.
- f. lid 10.2.4, sub d tot een minimum van 1,50 meter, mits dit passend is in het straat- en bebouwingsbeeld;

### 10.4 Specifieke gebruiksregels

#### 10.4.1 Kamerverhuur verboden

In aanvulling op het bepaalde in artikel 15.1 wordt het gebruik van de woning of wooneenheid voor kamerverhuur ook tot het verboden gebruik gerekend.

#### 10.4.2 Bed & Breakfast toegestaan

Tot het verboden gebruik als bedoeld in 15.1 wordt niet gerekend, het bieden van logies met ontbijt in de bestaande eet- en slaapvertrekken van een woning tot een maximum van 3 kamers voor maximaal 5 gasten.

### 10.5 Afwijken van de gebruiksregels

#### 10.5.1 Beroeps- en bedrijfsmatige activiteiten

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van lid 10.1 ten behoeve van de uitoefening van beroepsmatige of bedrijfsmatige activiteiten in de woning of bijgebouwen. Verwezen wordt naar artikel 15.2.4.

### 10.5.2 Bed & Breakfast

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 10.4 voor het toestaan van maximaal 8 bedden, met dien verstande dat:

- a. het aantal kamers niet meer mag bedragen dan 5 voor maximaal 8 gasten;
- b. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden niet onevenredig worden aangetast;
- c. er aangetoond is dat een goed woon- en leefklimaat is verzekerd;
- d. dit passend is in het straat- en bebouwingsbeeld;
- e. voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein wordt gerealiseerd;
- f. de bed & breakfast alleen kan worden aangeboden door de hoofdgebruiker van het pand;
- g. de bed & breakfast, door de bouwkundige opzet, indeling en maatvoering niet mag kunnen functioneren als een zelfstandige woning;
- h. de bed & breakfast uitsluitend in bestaande bouwwerken dient te zijn ondergebracht.

### 10.5.3 Kamerverhuur

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 10.4.1 ten behoeve van kamerverhuur, mits:

- a. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden niet onevenredig aangetast worden;
- b. er voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein gerealiseerd wordt;
- c. de huisvesting plaatsvindt in een bestaande woning;
- d. de kamers door de bouwkundige opzet, indeling en maatvoering niet functioneren als een zelfstandige woning;
- e. maximaal 5 kamers per woning worden verhuurd aan maximaal 8 personen;
- f. het gebouw waarin de kamerverhuur voorzien is, voldoet aan de eisen zoals bepaald in het bouwbesluit, de gemeentelijke verordening(en), andere van toepassing zijnde regelgeving en de volgende voorwaarden:
  1. per persoon is er minimaal 12 m<sup>2</sup> aan bewoonbaar vloeroppervlak beschikbaar;
  2. er is sprake van voldoende privacy;
  3. er is een keuken aanwezig;
  4. er zijn toereikende sanitaire voorzieningen;
  5. er is toereikende verwarming;
  6. er is sprake van een toereikende brandveiligheidssituatie.

## 10.6 Wijzigingsbevoegdheid

### 10.6.1 Woningtype

Het bevoegd gezag kan het plan wijzigen door bouwaanduidingen 'aaneengebouwd', 'twee-aaneen' en 'vrijstaand' te wijzigen, mits:

- a. de samenstelling van de woningvoorraad in Geersdijk niet onevenredig wordt verstoord;
- b. een eventuele toename van het aantal woningen past in het woningbouwprogramma;
- c. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken niet onevenredig worden aangetast;
- d. dit passend is in het straat- en bebouwingsbeeld;
- e. er voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein is.

## **Artikel 11 Waarde - Archeologie - 2**

### **11.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Waarde - Archeologie - 2' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor doeleinden ter bescherming en veiligstelling van de ter plaatse in de grond aanwezige of verwachte archeologische waarden, met dien verstande dat de bestemming 'Waarde - Archeologie - 2' prevaleert boven de andere aldaar geldende bestemmingen.

### **11.2 Bouwregels**

#### **11.2.1 Toelaatbare bebouwing**

Op of in deze gronden mogen worden gebouwd:

- a. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, uitsluitend ten dienste van de in lid 11.1 genoemde bestemming;
- b. bouwwerken ten dienste van de andere aldaar geldende bestemming(en), uitsluitend onder voorwaarde van het bepaalde in lid 11.2.3 en 11.3.

#### **11.2.2 Andere bouwwerken**

Andere bouwwerken worden gebouwd met inachtneming van de volgende regel:

- a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouw zijnde, bedraagt maximaal 2,00 meter.

#### **11.2.3 Bouwwerken ten dienste van de andere aldaar geldende bestemming(en)**

Met betrekking tot het bouwen van bouwwerken ten dienste van de andere aldaar geldende bestemmingen gelden, met inachtneming van de voor de betreffende bestemming(en) geldende (bouw)regels, de volgende regels:

- a. reeds bestaande bouwwerken mogen worden vernieuwd of veranderd, mits de bestaande oppervlakte, voor zover gelegen op of onder het maaiveld, niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de locatie en maat van de bestaande fundering;
- b. er mogen uitsluitend bouwwerken worden gebouwd of uitgebreid, indien de oppervlakte van de bodemverstoring niet groter is dan 250 m<sup>2</sup> of de bodem tot maximaal 40 cm onder maaiveld wordt geroerd.

### **11.3 Afwijken van de bouwregels**

#### **11.3.1 Afwijken bij omgevingsvergunning**

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 11.2.3, sub b voor het bouwen of uitbreiden van bouwwerken, waarbij de oppervlakte van de bodemverstoring groter is of de bodem dieper geroerd wordt dan de aangegeven maximale maat, indien:

- a. het bevoegd gezag beschikt over een verklaring van een archeologisch deskundige, waaruit blijkt dat het opstellen van een rapport met daarin een beschrijving van de archeologische waarden van de betrokken gronden niet nodig is; of
- b. op basis van archeologisch onderzoek, waarvan de resultaten zijn neergelegd in een rapport, is vastgesteld dat ter plaatse geen behoudenswaardige archeologische waarden aanwezig zijn of de aanwezige behoudenswaardige archeologische waarden hierdoor niet onevenredig worden geschaad. Het rapport, het onderzoeksproces dat tot het rapport heeft geleid als ook de archeologische waardestelling dienen te voldoen aan de kwaliteitsafspraken en –criteria, zoals verwoord in de certificering als bedoeld in paragraaf 5.1 van de Erfgoedwet en de Kwaliteitsnorm voor de Nederlandse

#### Archeologie (KNA).

##### 11.3.2 Advies

Het bevoegd gezag wint ter beoordeling van het rapport, zoals bedoeld in lid 11.3.1, sub b schriftelijk advies in bij een archeologisch deskundige.

##### 11.3.3 Verbinden van regels aan een omgevingsvergunning

Voor zover het bouwen van het bouwwerk, waarvoor een omgevingsvergunning nodig is als bedoeld in lid 11.3.1, kan leiden tot een onevenredige verstoring van behoudenswaardige archeologische waarden, zowel in directe als in indirecte zin, kan het bevoegd gezag afwijken van het bepaalde in lid 11.3.1 indien aan de vergunning één of meer van de volgende regels worden verbonden:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
- b. de verplichting tot het doen van opgravingen zoals bedoeld in de Erfgoedwet;
- c. de verplichting de oprichting van het bouwwerk te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan de door het bevoegd gezag bij de vergunning te stellen kwalificaties.

#### **11.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden**

##### 11.4.1 Vergunningvereiste

Het is verboden om zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het afgraven van gronden voor zover geen ontgrondingsvergunning is vereist;
- b. het aanbrengen van transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
- c. het graven van sloten, watergangen, vijvers of vaarten.

##### 11.4.2 Uitzonderingsregel

Het in lid 11.4.1 vervatte verbod geldt niet voor het uitvoeren van:

- a. werken of werkzaamheden die het normale onderhoud betreffen of die reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het bestemmingsplan;
- b. werken of werkzaamheden in het kader van archeologisch onderzoek en het doen van opgravingen, mits verricht door een daartoe erkende partij;
- c. werken of werkzaamheden die betrekking hebben op locaties die niet groter zijn dan 250 m<sup>2</sup> of werken en werkzaamheden waarbij de bodem tot maximaal 40 cm onder maaiveld wordt geroerd.

##### 11.4.3 Voorwaarden

De in een omgevingsvergunning opgenomen werken, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden als bedoeld in lid 11.4.1 zijn slechts toelaatbaar indien:

- a. door die werken of werkzaamheden, dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen, één of meer archeologische waarden van de betreffende gronden niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast, dan wel de mogelijkheden voor het herstel van die waarden niet onevenredig worden of kunnen worden verkleind; en
- b. vooraf door aanvrager van de omgevingsvergunning een rapport op basis van de in de beroepsgroep geldende normen is overgelegd waaruit naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate blijkt dat:
  1. de archeologische waarden in voldoende mate zijn zeker gesteld; of
  2. er geen archeologische waarden aanwezig zijn; of

3. de archeologische waarden niet of niet onevenredig worden geschaad.
- c. het rapport, het onderzoeksproces dat tot het rapport heeft geleid als ook de archeologische waardestelling dienen te voldoen aan de kwaliteitsafspraken en –criteria, zoals verwoord in de certificering als bedoeld in paragraaf 5.1 van de Erfgoedwet en de Kwaliteitsnorm voor de Nederlandse Archeologie (KNA).

#### 11.4.4 Advies

Het bevoegd gezag wint met betrekking tot het bepaalde in lid 11.4.3 schriftelijk advies in bij een door hen aan te wijzen archeologisch deskundige.

#### 11.4.5 Verbinden van regels aan een omgevingsvergunning

Voor zover de in artikel 11.4.1 genoemde werken en werkzaamheden kunnen leiden tot onevenredige verstoring van behoudenswaardige archeologische waarden, kan het bevoegd gezag aan de vergunning één of meer van de volgende regels verbinden:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
- b. de verplichting tot het doen van opgravingen zoals bedoeld in de Erfgoedwet; of
- c. de verplichting de uitvoering van de werken of werkzaamheden te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door het bevoegd gezag bij de vergunning te stellen kwalificaties.

### 11.5 Wijzigingsbevoegdheid

#### 11.5.1 Wijzigen archeologische waardering gronden

Het bevoegd gezag kan de bestemmingsvlakken van de bestemming van archeologisch waardevolle gebieden wijzigen naar 'Waarde - Archeologie - 1', 'Waarde - Archeologie - 3', 'Waarde - Archeologie - 4' zoals opgenomen in 'Bijlage 4 Waarde - Archeologie' voor zover:

- a. de geconstateerde aanwezigheid of afwezigheid van archeologische waarden, in voorkomend geval na beëindiging van opgravingen, daartoe aanleiding geeft; of
- b. indien uit archeologisch onderzoek blijkt dat de betreffende gronden van een hogere dan wel lagere archeologische verwachtingswaarde zijn.

#### 11.5.2 Geheel of gedeeltelijk verwijderen bestemmingsvlak

Het bevoegd gezag kan de bestemmingsvlakken van de bestemming 'Waarde - Archeologie - 2' geheel of gedeeltelijk verwijderen, indien:

- a. uit archeologisch onderzoek is gebleken dat ter plaatse geen archeologische waarden aanwezig zijn;
- b. op grond van archeologisch onderzoek het niet meer noodzakelijk wordt geacht dat het bestemmingsplan ter plaatse in bescherming en veiligstelling van archeologische waarden voorziet.

#### 11.5.3 Procedureregel

Alvorens omtrent de vaststelling van een wijziging zoals bedoeld in lid 11.5.1 en 11.5.2 te beslissen, wint het bevoegd gezag schriftelijk advies in bij een archeologisch deskundige.

## **Artikel 12 Waarde - Waardevolle Dijk**

### **12.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Waarde - Waardevolle Dijk' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere aldaar geldende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud en de versterking van cultuurhistorische, landschaps- en natuurwaarden van het dijklichaam.

### **12.2 Bouwregels**

Op deze gronden zijn ten behoeve van de in lid 12.1 genoemde bestemming en ten dienste van de andere aldaar geldende bestemming(en) bouwwerken niet toegelaten, met uitzondering van reeds bestaande bouwwerken.

### **12.3 Afwijken van de bouwregels**

#### **12.3.1 Schuilgelegenheden voor dieren**

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 12.2 voor het bouwen van een schuilgelegenheid voor dieren, met een oppervlakte van maximaal 20 m<sup>2</sup> en een bouwhoogte van maximaal 3,00 meter, mits de cultuurhistorische, landschaps- en/of natuurwaarden van de gronden hierdoor niet onevenredig worden geschaad.

#### **12.3.2 Bouwen voor andere bestemmingen**

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 12.2 voor het bouwen of uitbreiden van bouwwerken ten dienste van de andere aldaar geldende bestemming(en), mits de cultuurhistorische, landschaps- en/of natuurwaarden van de gronden hierdoor niet onevenredig worden geschaad.

#### **12.3.3 Advies**

Het bevoegd gezag wint met betrekking tot het bepaalde in lid 12.3.2 schriftelijk advies in bij een deskundige met betrekking tot de vraag of bij het bouwplan de cultuurhistorische, landschaps- en/of natuurwaarden voldoende worden ontzien en de eventueel te stellen voorwaarden.

### **12.4 Specifieke gebruiksregels**

Tot een gebruik niet strijdig met deze bestemming wordt in ieder geval gerekend:

- a. extensief agrarisch gebruik;
- b. het hobbymatig houden van dieren.

### **12.5 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden**

#### **12.5.1 Vergunningvereiste**

Het is verboden om zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van het bevoegd gezag de navolgende werken en/ of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het vernietigen van voor het gebied kenmerkende bodemvegetatie door het afbranden van beplanting of restanten hiervan dan wel door toepassing van biociden;
- b. het ophogen, ontginnen, bodemverlagen, afgraven of egaliseren van gronden voor zover geen ontgrondingsvergunning is vereist.

#### **12.5.2 Uitzonderingsregel**

Het in lid 12.5.1 vervatte verbod geldt niet voor het uitvoeren van:



- a. werken, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden die de normale werkzaamheden betreffen;
- b. werken, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden die op het tijdstip van de inwerkingtreding van dit plan in uitvoering zijn.

### 12.5.3 Voorwaarden

De in een omgevingsvergunning opgenomen werken, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden als bedoeld in lid 12.5.1 zijn slechts toelaatbaar indien geen blijvende onevenredige schade wordt toegebracht aan de cultuurhistorische, landschaps- en/of natuurwaarden.



## **Hoofdstuk 3      Algemene regels**

### **Artikel 13      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 14      Algemene bouwregels**

### **14.1      Bestaande maten en afstanden**

#### 14.1.1      Maximale maatvoering

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

#### 14.1.2      Minimale maatvoering

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

#### 14.1.3      Heroprichting

In het geval van (her)oprichting van gebouwen is het bepaalde in 14.1.1 en 14.1.2 uitsluitend van toepassing indien het geschiedt op dezelfde plaats.

## **Artikel 15 Algemene gebruiksregels**

### **15.1 Verboden gebruik**

Tot het verboden gebruik wordt in ieder geval gerekend:

- a. het doen of laten gebruiken van gronden alsmede gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van de exploitatie van een seksinrichting, een escortbedrijf en raam- en straatprostitutie;
- b. het doen of laten gebruiken van bouwwerken, geen gebouwen zijnde en gronden op een wijze of tot een doel strijdig met de in dit plan aan de grond gegeven bestemming;
- c. het doen of laten gebruiken van een aan- of uitbouw of bijgebouw als gastenverblijf;
- d. het doen of laten gebruiken van een aan- of uitbouw of bijgebouw voor het bieden of ontvangen van mantelzorg;
- e. het doen of laten gebruiken van een aan- of uitbouw of bijgebouw als zelfstandige woonruimte;
- f. het beroepsmatig of bedrijfsmatig gebruiken van een woning of bijbehorend bijgebouw.

### **15.2 Afwijken van de gebruiksregels**

#### **15.2.1 Algemeen**

Het bevoegd gezag kan via een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 15.1, sub b indien strikte toepassing daarvan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik dat niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

#### **15.2.2 Gastenverblijf**

Het bevoegd gezag kan via een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 15.1, sub c voor het inrichten en/of gebruiken van een aan- of uitbouw of bijgebouw als gastenverblijf, met dien verstande dat:

- a. de vergunning 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 5,00 meter moet bedragen;
- h. de vergunning tot afwijking 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.

#### **15.2.3 Mantelzorg**

Het bevoegd gezag kan via een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 15.1, sub d 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. de vergunning 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 vergunning tot afwijking 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).

#### 15.2.4 Beroeps en bedrijfsmatige activiteiten

Het bevoegd gezag kan via een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 15.1 sub f 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 vergunning tot afwijking wordt verleend voor het uitoefenen van bedrijvigheid die vergunnings- of meldingsplichtig is op grond van bijlage I van het Bor 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.

### 15.3 Parkeren

Elk woning biedt in principe parkeergelegenheid (p.p.) op het eigen bouwperceel overeenkomstig de minimale norm volgens de CROW/ASVV, publicatie 317 2012, of daaropvolgende uitgaven, met dien verstande dat deze norm inclusief 0,3 p.p. voor bezoekers is en bij de parkeerbalans een onderscheid wordt gemaakt tussen het theoretische en berekenings-aantal.

## **Artikel 16 Algemene aanduidingsregels**

### **16.1 wetgevingszone - wijzigingsgebied 1**

het bevoegd gezag kan de gronden met de aanduiding 'wetgevingszone - wijzigingsgebied 1' wijzigen naar de bestemming 'Wonen', waarbij artikel 10 uit dit bestemmingsplan onverkort van toepassing wordt verklaard, mits:

- a. er maximaal 3 woningen worden gebouwd;
- b. de te realiseren woningen passen binnen het regionale woningbouwprogramma;
- c. de gebruiksmogelijkheden van de naastgelegen gronden en bouwwerken niet onevenredig worden aangetast;
- d. dit passend is in het straat- en bebouwingsbeeld;
- e. er geen sprake is van milieuhygiënische belemmeringen;
- f. er voldoende parkeergelegenheid in de nabijheid is.

### **16.2 wetgevingszone - wijzigingsgebied 2**

Het bevoegd gezag kan de gronden met de aanduiding ' wetgevingszone - wijzigingsgebied 2' wijzigen naar de bestemming 'Wonen' waarbij artikel 10 uit dit bestemmingsplan onverkort van toepassing wordt verklaard, alsmede het bouwvlak binnen de aanduiding wijzigen, mits:

- a. er maximaal 1 woning wordt gebouwd;
- b. de woning in de voorgevellijn wordt gebouwd;
- c. de afstand van een woning tot de zijdelingse perceelsgrens aan de westzijde ten minste 5 meter bedraagt;
- d. de goothoogte niet meer bedraagt dan 4 meter;
- e. de bouwhoogte niet meer bedraagt dan 8 meter;
- f. dit passend is in het straat- en bebouwingsbeeld;
- g. er voldoende parkeergelegenheid in de nabijheid is;
- h. de te realiseren woning past binnen het regionale woningbouwprogramma;
- i. met een onderzoek is aangetoond dat de aanwezige ecologische en natuurwaarden niet onevenredig worden geschaad;
- j. er geen sprake is van milieuhygiënische belemmeringen;
- k. voorafgaand aan de ontwikkeling in een vroegtijdig stadium overleg wordt gevoerd met het waterschap;
- l. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken niet onevenredig worden aangetast.

## **Artikel 17      Algemene afwijkingsregels**

### **17.1      Algemene afwijkingen**

#### **17.1.1      Afwijkingen**

Het bevoegd gezag kan via een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

- a. Het bouwen van niet voor bewoning bestemde gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen 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 3,00 meter;
- b. het overschrijden van de naar de weg gekeerde bouwgrens, zomede van de ten opzichte van de zijdelingse bouwperceelsgrens bepaalde minimumafstand, door erkers, balkons en bordessen tot maximaal 1,00 meter en door ingangspartijen tot maximaal 2,00 meter, mits de bebouwde oppervlakte maximaal 6,00 m<sup>2</sup> en de bouwhoogte maximaal 3,00 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
- d. werkelijke toestand van het terrein. Hierbij zijn verschuivingen van de bebouwingsgrens met maximaal 3,00 meter toelaatbaar;
- e. het oprichten van antennes en masten tot maximaal 15 meter.

#### **17.1.2      Voorwaarde**

Een omgevingsvergunning als bedoeld in het eerste lid 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 bestemming.



## **Artikel 18 Algemene wijzigingsregels**

### **18.1 Geringe afwijkingen**

Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen ten behoeve van geringe afwijkingen, die in het belang zijn van een ruimtelijk of technisch beter verantwoorde plaatsing van een bouwwerk, geen gebouw zijnde of die noodzakelijk zijn in verband met de werkelijke toestand van het terrein. Hierbij zijn verschuivingen van de bestemmingsgrens met maximaal 5,00 meter toelaatbaar.

### **18.2 Staat van Bedrijfsactiviteiten**

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de van dit plan deel uitmakende te wijzigen in de zin dat de categorie-indeling van bedrijfsactiviteiten kan worden gewijzigd indien en voor zover een wijziging van de belasting van de desbetreffende typen bedrijven op het milieu als gevolg van technologische ontwikkelingen daartoe aanleiding geeft.



## **Hoofdstuk 4      Overgangs- en slotregels**

### **Artikel 19      Overgangsrecht**

#### **19.1      Overgangsrecht bouwwerken**

Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,

- a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
- b. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.

#### **19.2      Afwijking**

Het bevoegd gezag kan eenmalig bij omgevingsvergunning afwijken van lid 19.1 voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in lid 19.1 met maximaal 10%.

#### **19.3      Uitzondering op het overgangsrecht bouwwerken**

Lid 19.1 is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder omgevingsvergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

#### **19.4      Overgangsrecht gebruik**

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

#### **19.5      Strijdig gebruik**

Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in lid 19.4, 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.

#### **19.6      Verboden gebruik**

Indien het gebruik, bedoeld in lid 19.4, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.

## **Artikel 20 Slotregel**

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan Bebouwde Kom Geersdijk 2018.