

Regels

Inhoudsopgave

Regels		5
Hoofdstuk 1	Inleidende regels	7
Artikel 1	Begrippen	7
Artikel 2	Wijze van meten	16
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels	17
Artikel 3	Agrarisch	17
Artikel 4	Centrum	19
Artikel 5	Groen	22
Artikel 6	Maatschappelijk	23
Artikel 7	Recreatie	25
Artikel 8	Sport	27
Artikel 9	Verkeer - Verblijfsgebied	28
Artikel 10	Water	29
Artikel 11	Wonen	30
Artikel 12	Wonen - Landhuis	34
Artikel 13	Woongebied	36
Artikel 14	Waarde - Archeologie - 2	39
Artikel 15	Waarde - Waardevolle Dijk	42
Artikel 16	Waterstaat - Waterkering	44
Hoofdstuk 3	Algemene regels	45
Artikel 17	Anti-dubbeltelregel	45
Artikel 18	Algemene bouwregels	46
Artikel 19	Algemene gebruiksregels	47
Artikel 20	Algemene aanduidingsregels	49
Artikel 21	Algemene afwijkingsregels	52
Artikel 22	Algemene wijzigingsregels	53
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels	55
Artikel 23	Overgangsrecht	55
Artikel 24	Slotregel	56

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

- 1.1 Plan:**
het bestemmingsplan 'Bebouwde Kom Wissenkerke 2018' van de gemeente Noord-Beveland;
- 1.2 Bestemmingsplan:**
de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.1695.BPWissenkerke2018-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 Deeltijdwonen:

een tweede woning die niet betrokken wordt als hoofdverblijf en niet verhuurd wordt aan recreanten;

1.38 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;

1.39 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;

1.40 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;

1.41 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;

1.42 Gebouw:

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

1.43 Gevellijn:

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

1.44 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;

- 1.45 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;
- 1.46 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 een zaalaccommodatie en niet zijnde een discotheek/bar/dancing;
- 1.47 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;
- 1.48 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;
- 1.49 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;
- 1.50 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;
- 1.51 Lintbebouwing:**
blokken van maximaal twee aaneen gebouwde woningen;
- 1.52 Maatvoeringsvlak:**
een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar een bepaalde maatvoering geldt;
- 1.53 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;
- 1.54 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;
- 1.55 Nutsvoorzieningen:**
voorzieningen ten behoeve van het openbaar nut;

1.56 Omgevingsvergunning:

vergunning voor activiteiten als genoemd in artikel 2.1 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;

1.57 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);

1.58 Overkapping:

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

1.59 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;

1.60 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;

1.61 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;

1.62 Prostitutie:

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

1.63 Raamprostitutie:

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

1.64 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;

- 1.65 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;
- 1.66 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;
- 1.67 Seksbioscoop/-theater:**
een inrichting of daarmee gelijk te stellen gelegenheid waarin door vertoningen van erotische en/of pornografische aard kunnen worden gegeven;
- 1.68 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;
- 1.69 Stedenbouwkundige:**
een door burgemeester en wethouders aan te wijzen onafhankelijke deskundige of commissie van deskundigen inzake stedenbouw;
- 1.70 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;
- 1.71 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;
- 1.72 Verkoopvloeroppervlak (vvo):**
de totale oppervlakte van de voor het publiek toegankelijke en zichtbare winkelruimte, inclusief de etalageruimte en de ruimte achter de toonbank;
- 1.73 Voorgevel van een hoofdgebouw:**
de gevel van het hoofdgebouw die door zijn aard, functie, constructie of uitstraling als belangrijkste gevel kan worden aangemerkt;
- 1.74 Voorgevellijn:**
de gevellijn waarin de voorgevel van het hoofdgebouw is gelegen, alsmede het verlengde daarvan;

1.75 Vrijstaande woning:

een grondgebonden woning welke aan beide zijden van de woning niet in de zijdelingse perceelsgrens is gebouwd;

1.76 Wabo:

de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, zoals die luidde ten tijde van de inwerkingtreding van dit plan;

1.77 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;

1.78 Weg:

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

1.79 Wegenverkeerswet:

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

1.80 Wonen:

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

1.81 Woning:

een (gedeelte van een) gebouw, 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.

1.82 Woonruimte:

een gedeelte van een woning bedoeld voor het verblijven;

1.83 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;

1.84 Wro:

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

1.85 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 boeiboard, 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. hobbymatig houden van dieren;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'opslag', tevens voor opslag;
- d. 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 bestemmingen worden gebouwd:

- a. niet voor bewoning bestemde gebouwen;
- b. andere bouwwerken, met uitzondering van mestbassins.

3.2.2 Gebouwen

- 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;

3.2.3 Andere bouwwerken

- a. andere bouwwerken mogen zowel binnen als buiten de aanduiding 'bouwvlak' worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte van erfafscheidingen bedraagt ten hoogste 2,00 meter;
- c. de bouwhoogte van overige andere bouwwerken bedraagt maximaal 3,00 meter.

3.3 Afwijken van de bouwregels

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

- a. lid 3.2.3 tot het bouwen van een schuilgelegenheid voor vee, met een maximale goothoogte van 2,00 meter, een maximale bouwhoogte van 4,00 meter en een maximaal oppervlak van 50 m²;
- b. lid 3.2.3 onder c tot een bouwhoogte van 10 meter.

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

3.4.1 Vergunningvereiste

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

3.4.2 Voorwaarde

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

3.4.3 Advies

Bij het verlenen van de omgevingsvergunning als bedoeld lid 3.4.1 wint het bevoegd gezag schriftelijk advies in bij een milieudeskundige.

3.5 Specifieke gebruiksregels

Tot het verboden gebruik als bedoeld in 19.1 wordt in ieder geval gerekend het gebruiken van gronden:

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

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 2 bij deze regels;
- c. kantoren;
- d. kleinschalige bedrijfsactiviteiten als bedoeld in categorie 1 en 2 van de 'Staat van Bedrijfsactiviteiten' zoals opgenomen in Bijlage 1 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;
- f. ter plaatse van de bouwaanduiding 'bijgebouwen', een of meerdere bergingen ten dienste van de bestemming;
- g. ter plaatse van de aanduiding 'garagebox', uitsluitend garageboxen.

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 bestemmingen 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 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.

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. het bouwvlak mag volledig worden bebouwd;
- c. de hoofdgebouwen dienen met de voorgevel in de voorgevellijn te worden gebouwd;
- d. de goot- en bouwhoogte van gebouwen mag maximaal de ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' aangegeven maat bedragen;
- e. gebouwen mogen met een platte afdekking dan wel met een kap worden afgedekt.

4.2.4 Aan- en uitbouwen en bijgebouwen

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

- a. ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' dienen de bijgebouwen te worden gebouwd in de de naar de weg gekeerde aanduidingsgrens;
- b. de goothoogte bedraagt maximaal 3,25 meter en de totale bouwhoogte maximaal 5,00

- meter;
c. gebouwen mogen met een platte afdekking dan wel met een kap worden afgedekt.

4.2.5 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.

4.3 Afwijken van de bouwregels

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

- a. lid 4.2.3 sub d, 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 4.2.5, tot een bouwhoogte van maximaal 10 meter.

4.4 Specifieke gebruiksregels

4.4.1 Kamerverhuur verboden

In aanvulling op het bepaalde in artikel 19.1 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 19.1 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 19.2.4.

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 m² 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 bestemmingen 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 m² 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 19.1 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 bestemmingen 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. de afstand tussen vrijstaande gebouwen bedraagt minimaal 5,00 meter.

6.2.3 Aan- en uitbouwen en bijgebouwen

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

- a. aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen worden uitsluitend op de gronden achter (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw gebouwd;
- b. de bebouwde oppervlakte van het achtererf, gelegen buiten het bebouwingsvlak, mag maximaal 50% bedragen met een maximum van 40 m²;
- c. de goothoogte bedraagt maximaal 3,25 meter en de bouwhoogte maximaal 5,00 meter.

6.2.4 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 c voor een kortere afstand tussen vrijstaande gebouwen tot minimaal 3,00 meter;
- c. lid 6.2.3 sub b tot een maximum van 60 m², mits de 50% niet wordt overschreden;
- d. lid 6.2.4 tot een bouwhoogte van maximaal 10 meter.

6.4 Specifieke gebruiksregels

Tot het verboden gebruik als bedoeld in 19.1 wordt niet gerekend, het uitoefenen van ondergeschikte detailhandels- en/of horeca activiteiten met een maximale verkoopvloeroppervlakte van 50 m² per maatschappelijke voorziening.

Artikel 7 Recreatie

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Recreatie' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. recreatieve voorzieningen;
- b. ondergeschikte detail handels- en/of horeca-activiteiten uitsluitend ten dienste van deze voorzieningen;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'speelvoorziening', een speelvoorziening;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'volkstuin', volkstuinten;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'recreatiewoning', recreatiewoningen;
- f. ter plaatse van de aanduiding 'pension', een pension;
- g. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - paardenpension', een paardenstalling/paardenpension;

Deze gronden zijn mede bestemd voor tuinen, erven, paden, groen, water, parkeervoorzieningen, 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 bestemmingen worden gebouwd:

- a. gebouwen;
- b. één schuurtje of tuinhuisje en/of één (kweek)kasje per volkstuin;
- c. andere bouwwerken.

7.2.2 Gebouwen

- a. de gebouwen mogen uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' worden gebouwd, met dien verstande dat dit niet geldt voor de gronden met de aanduiding 'volkstuin';
- b. ter plaatse van de aanduiding 'volkstuin' geldt dat de oppervlakte van een tuinhuisje maximaal 9 m² mag bedragen en de bouwhoogte maximaal 3,00 meter mag bedragen;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'volkstuin' geldt dat de oppervlakte van een (kweek)kasje maximaal 12 m² mag bedragen en de bouwhoogte maximaal 2,5 meter mag bedragen;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'recreatiewoning' geldt dat de gezamenlijke oppervlakte van gebouwen niet meer dan 300 m² mag bedragen;
- e. de goot- en bouwhoogte van gebouwen mag maximaal de ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' aangegeven maat bedragen;
- f. het bebouwingspercentage mag maximaal de ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage (%)' aangegeven maat bedragen; indien geen bebouwingspercentage is aangegeven, geldt een bebouwingspercentage van 100% van het bouwperceel.

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': 2,00 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:

- a. 7.2.2 lid a en b mits deze maat met niet meer dan 1,00 meter wordt overschreden;
- b. 7.2.2 lid d tot een bouwhoogte van maximaal 10 meter.

7.4 Specifieke gebruiksregels

Tot het verboden gebruik als bedoeld in 19.1 wordt in ieder geval gerekend het gebruiken van gronden voor de uitoefening van horeca-activiteiten, tenzij het ondergeschikte, kleinschalige horeca-activiteiten betreft met een maximum oppervlakte van 100 m².

Artikel 8 Sport

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Sport' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. een zwembad;
- b. een sporthal;
- c. ondergeschikte detail handels- en/of horeca-activiteiten uitsluitend ten dienste van deze voorzieningen.

Deze gronden zijn mede bestemd voor tuinen, erven, paden, groen, water, parkeervoorzieningen, waterhuishoudkundige voorzieningen 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 bestemmingen worden gebouwd:

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

8.2.2 Gebouwen

- 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;

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. overkapping: | 5,00 meter; |
| f. overige andere bouwwerken: | 3,00 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 19.1 wordt niet gerekend, het uitoefenen van ondergeschikte detail handels- en/of horeca activiteiten met een maximale verkoopvloeroppervlakte van 100 m² per voorziening.

Artikel 9 Verkeer - Verblijfsgebied

9.1 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.

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 bestemmingen worden gebouwd:

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

9.2.2 Gebouwen

- a. de oppervlakte van gebouwen mag maximaal 15 m² bedragen;
- b. de bouwhoogte van gebouwen mag maximaal 3,50 meter bedragen.

9.2.3 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. |

9.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 9.2.3 tot een bouwhoogte van maximaal 10 meter.

9.4 Specifieke gebruiksregels

Tot het verboden gebruik als bedoeld in 19.1 wordt in ieder geval gerekend het gebruiken van gronden als opslagplaats voor bagger en grondspecie.

Artikel 10 Water

10.1 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.

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 genoemde bestemmingen andere bouwwerken worden gebouwd.

10.2.2 Andere bouwwerken

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

10.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 10.2.2 tot een bouwhoogte van maximaal 4,00 meter.

10.4 Specifieke gebruiksregels

Tot het verboden gebruik als bedoeld in 19.1 wordt in ieder geval gerekend het gebruiken van gronden als opslagplaats voor bagger en grondspecie.

Artikel 11 Wonen

11.1 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 nadere aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - woonzorg', woningen met een zorgcomponent;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - huisartsenpraktijk' tevens een huisartsenpraktijk;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'opslag', uitsluitend voor opslag, berging, stalling en dierenverblijf, met dien verstande dat géén inrichtingen zijn toegestaan in de zin van de Wet Milieubeheer.

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

11.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

11.2.1 Toelaatbare bebouwing

Op deze gronden mogen uitsluitend ten dienste van de in lid 11.1 bedoelde bestemmingen 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 'gestapeld' uitsluitend gestapelde woningen mogen worden gebouwd;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'opslag' uitsluitend niet voor bewoning bestemde gebouwen en andere bouwwerken;
- c. garageboxen;
- d. aan- en uitbouwen en bijgebouwen;
- e. andere bouwwerken.

11.2.2 Woningen

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

11.2.3 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.

11.2.4 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 m²;
- c. de goothoogte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen bedraagt maximaal 3,25 meter en de bouwhoogte maximaal 5,00 meter;
- d. aan- en uitbouwen en bijgebouwen dienen minimaal 3,00 meter achter (het verlengde van) de voorgevellijn te worden gebouwd.

11.2.5 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 ander bouwwerk, die gebouwd wordt vóór de voorgevellijn en/of binnen 1,00 meter achter (het verlengde van) de voorgevellijn, maximaal 1,00 meter.

11.3 Afwijken van de bouwregels

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

- a. lid 11.2.2 sub b voor het plaatsen van een deel van de voorgevel achter de voorgevellijn, mits:
 1. tenminste 50% van de totale gevelbreedte van het 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 11.2.2 sub b voor het plaatsen van (een deel van) de voorgevel voor de voorgevellijn, mits:
 1. de afstand tot de bestemmingsgrens met de bestemming 'Verkeer - Verblijfsgebied' tenminste 4,00 m bedraagt;
 2. dit leidt tot een verbetering van het straat- en bebouwingsbeeld;
 3. dit aansluit bij de voorgevellijn van de aangrenzende bebouwing;
 4. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken niet onevenredig worden aangetast;
 5. voldaan wordt aan de Wet geluidhinder;
- b. lid 11.2.2, 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 11.2.2, 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 11.2.4, sub b tot een maximum van 60 m², mits de 50% niet wordt overschreden;
- e. lid 11.2.5, sub a tot een bouwhoogte van maximaal 10 meter;
- f. lid 11.2.4, sub d tot een minimum van 1,50 meter, mits dit passend is in het straat- en bebouwingsbeeld.

11.4 Specifieke gebruiksregels

11.4.1 Kamerverhuur verboden

In aanvulling op het bepaalde in artikel 19.1 wordt het gebruik van de woning of wooneenheid voor kamerverhuur ook tot het verboden gebruik gerekend.

11.4.2 Bed & Breakfast toegestaan

Tot het verboden gebruik als bedoeld in 19.1 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.

11.5 Afwijken van de gebruiksregels

11.5.1 Beroeps- en bedrijfsmatige activiteiten

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van lid 11.1 ten behoeve van de uitoefening van beroepsmatige of bedrijfsmatige activiteiten in de woning of bijgebouwen. Verwezen wordt naar artikel 19.2.4.

11.5.2 Bed & Breakfast

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 11.4.2 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 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.

11.5.3 Kamerverhuur

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 11.4.1 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 m² 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.

11.6 Wijzigingsbevoegdheid

11.6.1 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 Wissenkerke niet onevenredig wordt verstoord;
- b. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken niet onevenredig worden aangetast;
- c. dit passend is in het straat- en bebouwingsbeeld;
- d. er voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein is.

Artikel 12 Wonen - Landhuis

12.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. permanent wonen;
- b. hobbymatig houden van dieren;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'opslag', uitsluitend voor opslag, berging, stalling en dierenverblijf, met dien verstande dat géén inrichtingen zijn toegestaan in de zin van de Wet Milieubeheer.

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

12.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

12.2.1 Toelaatbare bebouwing

Op deze gronden mogen uitsluitend ten dienste van de in lid 12.1 bedoelde bestemmingen worden gebouwd:

- a. woningen;
- b. bijgebouwen, waaronder dierenverblijven;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'opslag' uitsluitend niet voor bewoning bestemde gebouwen en andere bouwwerken;
- d. andere bouwwerken.

12.2.2 Woningen

- a. de hoofdgebouwen mogen uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' worden gebouwd;
- b. per bouwvlak is ten hoogste een woning toegestaan;
- c. de inhoud van een woning zal minimaal 500 m³ bedragen;
- d. de goot- en bouwhoogte van gebouwen mag maximaal de ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m) aangegeven maat bedragen;
- e. 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;
- f. het aantal woningen mag niet meer bedragen dan het bestaande aantal.

12.2.3 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 gezamenlijk oppervlak van bijgebouwen en een dierenverblijf mag maximaal 250 m² bedragen per woning;
- c. de bouwhoogte van bijgebouwen en dierenverblijven bedraagt maximaal 6,00 meter.

12.2.4 Ander bouwwerken

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

12.3 Specifieke gebruiksregels

12.3.1 Kamerverhuur verboden

In aanvulling op het bepaalde in artikel 19.1 wordt het gebruik van de woning of wooneenheid voor kamerverhuur ook tot het verboden gebruik gerekend.

12.3.2 Bed & Breakfast toegestaan

Tot het verboden gebruik als bedoeld in 19.1 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.

12.4 Afwijken van de gebruiksregels

12.4.1 Beroeps- en bedrijfsmatige activiteiten

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van lid 12.1 ten behoeve van de uitoefening van beroepsmatige of bedrijfsmatige activiteiten in de woning of bijgebouwen. Verwezen wordt naar artikel 19.2.4.

12.4.2 Bed & breakfast

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in in lid 12.3.2 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.

12.4.3 Kamerverhuur

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 12.3.1 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 m² 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 13 Woongebied

13.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Woongebied' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. permanent wonen;
- b. woonstraten en voet- en fietspaden;
- c. groenvoorzieningen;
- d. bermen en beplantingen;
- e. parkeervoorzieningen;
- f. speelvoorzieningen;
- g. verblijfsvoorzieningen;
- h. beeldende kunstwerken;
- i. water, waterlopen, waterberging en waterhuishouding.

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

13.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

13.2.1 Toelaatbare bebouwing

Op deze gronden mogen uitsluitend ten dienste van de in lid 13.1 bedoelde bestemmingen worden gebouwd:

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

13.2.2 Woningen

- a. het aantal woningen mag niet meer bedragen dan het met de aanduiding 'aantal wooneenheden' weergegeven aantal;
- b. als hoofdgebouw mogen uitsluitend aaneengebouwde, twee aaneengebouwde en vrijstaande woningen worden gebouwd;
- c. de goothoogte van een woning mag niet meer dan 6,00 meter bedragen;
- d. de bouwhoogte van een woning mag niet meer dan 11 meter bedragen;
- e. 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.

13.2.3 Aan- en uitbouwen en bijgebouwen

- a. de bebouwde oppervlakte van het achtererf bedraagt maximaal 50% met een maximum van 40 m²;
- b. de goothoogte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen bedraagt maximaal 3,25 meter en de bouwhoogte maximaal 5,00 meter;
- c. aan- en uitbouwen en bijgebouwen dienen minimaal 3,00 meter achter (het verlengde van) de voorgevellijn te worden gebouwd.

13.2.4 Ander 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 ander bouwwerk, die gebouwd wordt vóór de voorgevellijn en/of binnen 1,00 meter achter (het verlengde van) de voorgevellijn, maximaal 1,00 meter.

13.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 13.2.2, sub c voor het toestaan van een goothoogte van maximaal 10 meter.

13.4 Specifieke gebruiksregels

13.4.1 Kamerverhuur verboden

In aanvulling op het bepaalde in artikel 19.1 wordt het gebruik van de woning of wooneenheid voor kamerverhuur ook tot het verboden gebruik gerekend.

13.4.2 Bed & Breakfast toegestaan

Tot het verboden gebruik als bedoeld in 19.1 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.

13.5 Afwijken van de gebruiksregels

13.5.1 Beroeps- en bedrijfsmatige activiteiten

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 13.1 ten behoeve van de uitoefening van beroepsmatige of bedrijfsmatige activiteiten in de woning of bijgebouwen. Verwezen wordt naar artikel 19.2.4.

13.5.2 Bed & Breakfast

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 13.4.2 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 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.

13.5.3 Kamerverhuur

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 13.4.1 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 m² 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.

13.6 Wijzigingsbevoegdheid

13.6.1 Woningaantallen

Het bevoegd gezag kan het plan wijzigen door het wijzigen van het maximaal aantal woningen door ter plaatse van de aanduiding 'aantal wooneenheden' meer woningen toe te staan, mits:

- a. de samenstelling van de woningvoorraad in Wissenkerke niet onevenredig wordt verstoord;
- b. de 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 14 Waarde - Archeologie - 2

14.1 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.

14.2 Bouwregels

14.2.1 Toelaatbare bebouwing

Op of in deze gronden mogen worden gebouwd:

- a. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, uitsluitend ten dienste van de in lid 14.1 genoemde bestemming;
- b. bouwwerken ten dienste van de andere aldaar geldende bestemming(en), uitsluitend onder voorwaarde van het bepaalde in lid 14.2.3 en 14.3.

14.2.2 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.

14.2.3 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 m² of de bodem tot maximaal 40 cm onder maaiveld wordt geroerd.

14.3 Afwijken van de bouwregels

14.3.1 Afwijken bij omgevingsvergunning

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 14.2.3, 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).

14.3.2 Advies

Het bevoegd gezag wint ter beoordeling van het rapport, zoals bedoeld in lid 14.3.1, sub b schriftelijk advies in bij een archeologisch deskundige.

14.3.3 Verbinden van regels aan een omgevingsvergunning

Voor zover het bouwen van het bouwwerk, waarvoor een omgevingsvergunning nodig is als bedoeld in lid 14.3.1, 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 14.3.1 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.

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

14.4.1 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.

14.4.2 Uitzonderingsregel

Het in lid 14.4.1 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 m² of werken en werkzaamheden waarbij de bodem tot maximaal 40 cm onder maaiveld wordt geroerd.

14.4.3 Voorwaarden

De in een omgevingsvergunning opgenomen werken, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden als bedoeld in lid 14.4.1 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)

14.4.4 Advies

Het bevoegd gezag wint met betrekking tot het bepaalde in lid 14.4.3 schriftelijk advies in bij een door hen aan te wijzen archeologisch deskundige.

14.4.5 Verbinden van regels aan een omgevingsvergunning

Voor zover de in artikel 14.4.1 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.

14.5 Wijzigingsbevoegdheid

14.5.1 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 deze regels dan wel 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.

14.5.2 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 (meer) 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.

14.5.3 Advies

Alvorens omtrent de vaststelling van een wijziging zoals bedoeld in lid 14.5.1 en 14.5.2 te beslissen, wint het bevoegd gezag schriftelijk advies in bij een archeologisch deskundige.

Artikel 15 Waarde - Waardevolle Dijk

15.1 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.

15.2 Bouwregels

Op deze gronden zijn ten behoeve van de in lid 15.1 genoemde bestemming en ten dienste van de andere aldaar geldende bestemming(en) bouwwerken niet toegelaten, met uitzondering van reeds bestaande bouwwerken.

15.3 Afwijken van de bouwregels

15.3.1 Schuilgelegenheden voor dieren

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 15.2 voor het bouwen van een schuilgelegenheid voor dieren, met een oppervlakte van maximaal 20 m² en een bouwhoogte van maximaal 3,00 meter, mits de cultuurhistorische, landschaps- en/of natuurwaarden van de gronden hierdoor niet onevenredig worden geschaad.

15.3.2 Bouwen voor andere bestemmingen

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 15.2 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.

15.3.3 Advies

Het bevoegd gezag wint met betrekking tot het bepaalde in lid 15.3.2 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.

15.4 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.

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

15.5.1 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.

15.5.2 Uitzonderingsregel

Het in lid 15.5.1 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.

15.5.3 Voorwaarden

De in een omgevingsvergunning opgenomen werken, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden als bedoeld in lid 15.5.1 zijn slechts toelaatbaar indien geen blijvende onevenredige schade wordt toegebracht aan de cultuurhistorische, landschaps- en/of natuurwaarden.

Artikel 16 Waterstaat - Waterkering

16.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waterstaat - Waterkering' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), primair bestemd voor het waterstaatswerk van de waterkering ingevolge de Keur, met dien verstande dat in geval van strijdigheid van regels, de regels van dit artikel voor de regels gaan die ingevolge andere artikelen op de desbetreffende gronden van toepassing zijn.

16.2 Bouwregels

Op deze gronden mogen uitsluitend ten dienste van de in lid 16.1 genoemde bestemming worden gebouwd: andere bouwwerken waarbij de bouwhoogte maximaal 2,00 meter bedraagt.

16.3 Afwijken van de bouwregels

16.3.1 Afwijkingen

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

- a. lid 16.2 voor het bouwen van bouwwerken ten behoeve van de voor deze gronden geldende andere bestemming(en), mits de waterstaatkundige functie hierdoor niet onevenredig wordt geschaad;
- b. lid 16.2 tot een bouwhoogte van maximaal 10 meter, mits de waterstaatkundige belangen hierdoor niet onevenredig worden geschaad en/of de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken niet onevenredig worden aangetast.

16.3.2 Advies

Bij het verlenen van de omgevingsvergunning als bedoeld lid 16.3.1 wint het bevoegd gezag schriftelijk advies in bij de beheerder van de waterkering omtrent de vraag of door het verlenen van een vergunning de waterstaatkundige belangen niet onevenredig worden geschaad.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 17 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 18 Algemene bouwregels

18.1 Bestaande maten en afstanden

18.1.1 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.

18.1.2 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.

18.1.3 Heroprichting

In het geval van (her)oprichting van gebouwen is het bepaalde in 18.1.1 en 18.1.2 uitsluitend van toepassing indien het geschiedt op dezelfde plaats.

18.2 Dakterrassen

Dakterrassen zijn uitsluitend toegestaan op de eerste bouwlaag.

Artikel 19 Algemene gebruiksregels

19.1 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.

19.2 Afwijken van de gebruiksregels

19.2.1 Algemeen

Het bevoegd gezag kan via een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 19.1, sub b indien strikte toepassing daarvan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik dat niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

19.2.2 Gastenverblijf

Het bevoegd gezag kan via een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 19.1, 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 bouwregels 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.

19.2.3 Mantelzorg

Het bevoegd gezag kan via een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 19.1, 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 bouwregels 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;
- 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).

19.2.4 Beroeps en bedrijfsmatige activiteiten

Het bevoegd gezag kan via een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 19.1 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 m², 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.

19.3 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 berekeningsaantal.

Artikel 20 Algemene aanduidingsregels

20.1 Vrijwaringszone molenbiotoop

20.1.1 Gebiedsaanduiding

De voor 'Vrijwaringszone molenbiotoop' aangewezen gronden zijn, naast de daarvoor aangewezen andere bestemmingen, tevens bestemd voor het behoud van windvang voor de in het gebied voorkomende molen.

20.1.2 Toegelaten bebouwing

Op deze gronden mogen bouwwerken worden gebouwd die zijn toegestaan op grond van de andere voor deze gronden van toepassing zijnde bestemming(en).

20.1.3 Bouwregels

- a. binnen een afstand van 100 meter tot het middelpunt van de molen wordt geen nieuwe bebouwing opgericht hoger dan de onderste punt van de verticaal staande wiek, te weten 5,70 meter;
- b. binnen een afstand van 100 tot 400 meter tot het middelpunt van de molen wordt geen bebouwing opgericht met een hoogte die meer bedraagt dan 1/30 van de afstand van het bouwwerk tot het middelpunt van de molen, gerekend vanaf de onderste punt van de verticaal staande wiek (5,70 meter).

20.1.4 Uitzonderingsregel

Het bepaalde in lid 20.1.3 onder a geldt niet voor:

- a. bestaand gebruik en bestaande bebouwing;
- b. het toelaten van een bouwwerk dat, gezien vanuit de molen, aan de achterzijde van bestaande bebouwing wordt opgericht en waarbij de hoogte en de breedte blijft binnen de hoogte en de breedte van de bestaande bebouwing waarachter het bedoelde bouwwerk wordt opgericht;
- c. het toelaten van een bouwwerk dat strekt ter vervanging van bestaande bebouwing en dat al dan niet wordt gebouwd ten behoeve van een andere functie dan de functie van de bestaande bebouwing voor zover de bebouwingmogelijkheden niet worden vergroot.

20.1.5 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan via een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 20.1.3 onder b voor het bouwen van hogere bouwwerken ten behoeve van de voor deze gronden geldende andere bestemming(en), mits wordt aangetoond dat de windvang van de molen en de cultuurhistorische waarde van de molen hierdoor niet onevenredig worden aangetast.

20.1.6 Advies

Bij het verlenen van de omgevingsvergunning als bedoeld lid 20.1.5 wint het bevoegd gezag schriftelijk advies in bij een molendeskundige omtrent de vraag of door het verlenen van de omgevingsvergunning de windvang voor de molen en/of de waarde van de molen als landschapsbepalend element niet onevenredig in gevaar wordt of kan worden gebracht.

20.2 Vrijwaringszone - dijk

20.2.1 Gebiedsaanduiding

De voor 'Vrijwaringszone - dijk' aangewezen gronden zijn, naast de daarvoor aangewezen andere bestemmingen, tevens bestemd voor het beschermen van de aangrenzende waterkering.

20.2.2 Bouwregels

Ter plaatse van de aanduiding 'Vrijwaringszone - dijk' is het verboden te bouwen.

20.2.3 Afwijking van bouwregels

Het bevoegd gezag kan via een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 20.2.2 voor het bouwen van bouwwerken ten behoeve van de voor deze gronden geldende andere bestemming(en), mits de belangen van de waterkering niet onevenredig worden geschaad.

20.2.4 Advies

Alvorens het verlenen van de omgevingsvergunning als bedoeld in het eerste lid zal het bevoegd gezag een adviesaanvraag indienen bij de dijkbeheerder; het advies is niet gelijk te stellen aan een eventueel benodigde watervergunning.

20.3 wetgevingszone - afwijkingsgebied

Het bevoegd gezag kan voor de gronden met de aanduiding 'wetgevingszone - afwijkingsgebied' afwijken van de bouwregels als bedoeld in 4.2.3 onder d, met dien verstande dat:

- a. de goothoogte maximaal 9 meter bedraagt;
- b. de bouwhoogte maximaal 13 meter bedraagt.

20.4 wetgevingszone - wijzigingsgebied

20.4.1 Wijzigingsbevoegdheid landhuizen

Het bevoegd gezag kan de gronden met de aanduiding 'wetgevingszone - wijzigingsgebied 1' wijzigen ten behoeve van de realisatie van landhuizen, met dien verstande dat:

- a. een landhuis geen groter oppervlak heeft dan 200 m²;
- b. de hoogte van een landhuis niet meer bedraagt dan 4,00 meter;
- c. het perceelsoppervlak behorende tot een landhuis tenminste 3.000 m² bedraagt;
- d. per landhuis zijn bijgebouwen toegestaan tot een gezamenlijk oppervlak van niet meer dan 80 m²;
- e. dit passend is in het straat- en bebouwingsbeeld;
- f. er voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein is;
- g. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken niet onevenredig worden aangetast;
- h. een inrichtingsplan voor het buitenterrein wordt opgesteld, welk inrichtingsplan een goede landschappelijke inpassing garandeert;
- i. de samenstelling van de woningvoorraad in Wissenkerke niet onevenredig wordt verstoord;
- j. de toename van het aantal woningen past in het woningbouwprogramma;
- k. voorafgaand aan het besluit tot wijzigen dient aangetoond te zijn dat de bodemkwaliteit geschikt is voor de functie wonen;
- l. voorafgaand aan het besluit tot wijzigen dient met een watertoets aangetoond te zijn dat het initiatief niet leidt tot onevenredig negatieve effecten voor de waterhuishouding;
- m. voorafgaand aan het besluit tot wijzigen dient aangetoond te zijn dat het initiatief economisch uitvoerbaar is;
- n. voorafgaand aan het besluit tot wijzigen dient aangetoond te zijn dat natuurwaarden niet worden geschaad;
- o. voorafgaand aan het besluit tot wijzigen dient een positief advies van de brandweer te zijn verkregen.

20.4.2 Wijzigingsbevoegdheid recreatiewoningen

Het bevoegd gezag kan de gronden met de aanduiding 'wetgevingszone - wijzigingsgebied 2' wijzigen ten behoeve van de realisatie van recreatiewoningen, met dien verstande dat:

- a. de paardenbak en rijstallen allen worden gesloopt;
- b. maximaal 11 recreatiewoningen zijn toegestaan;
- c. een recreatiewoning geen groter oppervlak heeft dan 75 m² inclusief eventuele bijgebouwen;
- d. ondersteunend aan de recreatiewoningen een centrale voorziening met zwembad mag worden gerealiseerd;
- e. de centrale voorziening geen groter oppervlak heeft dan 485 m²;
- f. de goot- en bouwhoogte van de bebouwing niet meer bedraagt dan:
 1. centrale voorziening: 4,00 meter respectievelijk 7 meter;
 2. recreatiewoningen: 4,00 meter;
 3. aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen: 3,25 meter respectievelijk 4 meter;
- g. dit passend is in het straat- en bebouwingsbeeld;
- h. er voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein is;
- i. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken niet onevenredig worden aangetast;
- j. een inrichtingsplan voor het buitenterrein wordt opgesteld, welk inrichtingsplan een goede landschappelijke inpassing garandeert;
- k. er sprake moet zijn van een centrale bedrijfsmatige exploitatie;
- l. voorafgaand aan het besluit tot wijzigen dient aangetoond te zijn dat het plan economisch uitvoerbaar is op basis van een businessplan;
- m. de ontwikkeling moet passen binnen de vereisten van de provinciaal ruimtelijke verordening;
- n. voorafgaand aan het besluit tot wijzigen dient aangetoond te zijn dat de bodemkwaliteit geschikt is voor de functie verblijfsrecreatie;
- o. voorafgaand aan het besluit tot wijzigen dient met een watertoets aangetoond te zijn dat het initiatief niet leidt tot onevenredig negatieve effecten voor de waterhuishouding;
- p. voorafgaand aan het besluit tot wijzigen dient aangetoond te zijn dat het initiatief economisch uitvoerbaar is;
- q. voorafgaand aan het besluit tot wijzigen dient aangetoond te zijn dat natuurwaarden niet worden geschaad;
- r. voorafgaand aan het besluit tot wijzigen dient een positief advies van de brandweer te zijn verkregen.

Artikel 21 Algemene afwijkingsregels

21.1 Algemene afwijkingen

21.1.1 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 m² 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 minimum afstand, door erkers, balkons en bordessen tot maximaal 1,00 meter en door ingangspartijen tot maximaal 2,00 meter, mits de bebouwde oppervlakte maximaal 6 m² 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 werkelijke toestand van het terrein. Hierbij zijn verschuivingen van de bouwgrens met maximaal 3,00 meter toelaatbaar;
- d. het oprichten van antennes en masten tot maximaal 15 meter.

21.1.2 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 22 Algemene wijzigingsregels

22.1 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.

22.2 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 23 Overgangsrecht

23.1 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.

23.2 Afwijking

Het bevoegd gezag kan eenmalig bij omgevingsvergunning afwijken van lid 23.1 voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in lid 23.1 met maximaal 10%.

23.3 Uitzondering op het overgangsrecht bouwwerken

Lid 23.1 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.

23.4 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.

23.5 Strijdig gebruik

Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in lid 23.4, 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.

23.6 Verboden gebruik

Indien het gebruik, bedoeld in lid 23.4, 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.

23.7 Uitzondering op het overgangsrecht gebruik

Lid 23.4 is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 24 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan Bebouwde Kom Wissenkerke 2018.