

# Bestemmingsplan

**Bebouwde Kom Colijnsplaat 2022**



# Bestemmingsplan

## Bebouwde Kom Colijnsplaat 2022

Projectnummer 0433933

Revisie 09

Datum 10 februari 2023

### Auteur(s)

### Opdrachtgever

Gemeente Noord-Beveland

Postbus 3

4490 AA Wissenkerke

datum vrijgave	beschrijving revisie	goedkeuring	vrijgave
10 februari 2023	vastgesteld		



## Inhoudsopgave

<b>Hoofdstuk 1</b>	<b>Inleidende regels</b>	<b>5</b>
Artikel 1	Begrippen	5
Artikel 2	Wijze van meten	14
<b>Hoofdstuk 2</b>	<b>Bestemmingsregels</b>	<b>15</b>
Artikel 3	Agrarisch	15
Artikel 4	Bedrijf	17
Artikel 5	Centrum	20
Artikel 6	Cultuur en ontspanning	24
Artikel 7	Detailhandel	25
Artikel 8	Gemengd	27
Artikel 9	Groen	30
Artikel 10	Maatschappelijk	32
Artikel 11	Natuur	34
Artikel 12	Recreatie	35
Artikel 13	Verkeer - Verblijfsgebied	37
Artikel 14	Water	39
Artikel 15	Wonen	40
Artikel 16	Woongebied - 1	45
Artikel 17	Woongebied - 2	47
Artikel 18	Waarde - Archeologie - 1	50
Artikel 19	Waarde - Archeologie - 4	53
Artikel 20	Waterstaat - Waterkering	56
<b>Hoofdstuk 3</b>	<b>Algemene regels</b>	<b>57</b>
Artikel 21	Anti-dubbeltel regel	57
Artikel 22	Algemene bouwregels	58
Artikel 23	Algemene gebruiksregels	59
Artikel 24	Algemene aanduidingsregels	61
Artikel 25	Algemene afwijkingsregels	63
Artikel 26	Algemene wijzigingsregels	64
<b>Hoofdstuk 4</b>	<b>Overgangs- en slotregels</b>	<b>65</b>
Artikel 27	Overgangsrecht	65
Artikel 28	Slotregel	66

## Regels



## Hoofdstuk 1 Inleidende regels

### Artikel 1 Begrippen

- 1.1 Plan:**  
het bestemmingsplan 'Bebouwde Kom Colijnsplaat 2022' van de gemeente Noord-Beveland;
- 1.2 Bestemmingsplan:**  
de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.1695.BPColijnsplaat2022-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 relictten;
- 1.15 Archeologisch vooronderzoek:**  
archeologisch vooronderzoek kan bestaan uit locatiericht 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 relictten;
- 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 getoet op de bestemming noodzakelijk is;
- 1.21 Bedrijfsgebouw:**  
een gebouw dat dient voor de uitoefening van een of meer bedrijfsactiviteiten;
- 1.22 Bestaand:**  
ten tijde van de inwerkingtreding van dit plan;



- 1.23 Bestaand aantal woningen:**  
de op het tijdstip van het ter visie leggen van het ontwerp van dit plan legaal aanwezige of vergunde aantal woningen;
- 1.24 Bestaand bouwen:**  
de op het tijdstip van het ter visie leggen van het ontwerp van dit plan legaal aanwezige of vergunde bouwwerken;
- 1.25 Bestaand gebruik:**  
het op het tijdstip van het in werking treden van dit plan aanwezige of vergunde gebruik van grond en opstallen;
- 1.26 Bestemmingsgrens:**  
de grens van een bestemmingsvlak;
- 1.27 Bestemmingsvlak:**  
een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;
- 1.28 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;
- 1.29 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;
- 1.30 Bor:**  
Besluit omgevingsrecht, zoals die luidde ten tijde van de inwerkingtreding van dit plan;
- 1.31 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;
- 1.32 Bouwgrens:**  
de grens van een bouwvlak;
- 1.33 Bouwperceel:**  
een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten;
- 1.34 (Bouw)perceelsgrens:**  
de grens van een (bouw)perceel;
- 1.35 Bouwvlak:**  
een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangegeven, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde zijn toegelaten;

**1.36      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;

**1.37      commissie ruimtelijke kwaliteit:**

de gemeentelijke commissie ruimtelijke kwaliteit als bedoeld in bijlage 9 van de 'Bouwverordening', d.d. 20 oktober 2016, van de gemeente Noord-Beveland, en iedere vastgestelde opvolger die ervoor in de plaats komt;

**1.38      Cultuurhistorisch deskundige:**

de gemandateerde architect voor bouwplannen gelegen in het beschermde dorpsgezicht van Colijnsplaat als bedoeld in bijlage 9 van de 'Bouwverordening', d.d. 20 oktober 2016, van de gemeente Noord-Beveland, en iedere vastgestelde opvolger die ervoor in de plaats komt;

**1.39      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;

**1.40      Deeltijdwonen:**

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

**1.41      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;

**1.42      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;

**1.43      Dunne mest:**

mest die verpompbaar is en die bestaat uit faeces of urine van landbouwhuisdieren, al dan niet vermengd met mors-, spoel-, reinigings- of regenwater;

**1.44      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;

**1.45      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;

- 1.46 Gebouw:**  
elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;
- 1.47 Gestapelde woningen:**  
een al dan niet uit meerdere bouwlagen bestaande woning, deel uitmakend van een gebouw waarin meerdere woningen zijn ondergebracht, zodanig dat deze naast, boven dan wel onder elkaar zijn gesitueerd, waarbij per woning een zelfstandige toegankelijkheid, al dan niet direct vanaf het afgewerkte maaiveld, gewaarborgd is;
- 1.48 Gevellijn:**  
denkbeeldige dan wel op de kaart aangegeven lijn die strak langs de gevel van een gebouw loopt tot aan de bouwperceelsgrenzen;
- 1.49 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;
- 1.50 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;
- 1.51 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;
- 1.52 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;
- 1.53 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;
- 1.54 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;
- 1.55 Lintbebouwing:**  
blokken van maximaal twee aaneen gebouwde woningen;

**1.56 Maatvoeringsvlak:**

een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar een bepaalde maatvoering geldt;

**1.57 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;

**1.58 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;

**1.59 Nutsvoorzieningen:**

voorzieningen ten behoeve van het openbaar nut;

**1.60 Omgevingsvergunning:**

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

**1.61 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);

**1.62 Overkapping:**

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

**1.63 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;

**1.64 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;

**1.65 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;

- 1.66 Prostitutie:**  
het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen vergoeding;
- 1.67 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;
- 1.68 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;
- 1.69 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;
- 1.70 Seksbioscoop/-theater:**  
een inrichting of daarmee gelijk te stellen gelegenheid waarin door vertoningen van erotische en/of pornografische aard kunnen worden gegeven;
- 1.71 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;
- 1.72 Stedenbouwkundige:**  
een door burgemeester en wethouders aan te wijzen onafhankelijke deskundige of commissie van deskundigen inzake stedenbouw;
- 1.73 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;
- 1.74 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;
- 1.75 Verkoopvloeroppervlak (vvo):**  
de totale oppervlakte van de voor het publiek toegankelijke en zichtbare winkelruimte, inclusief de etalageruimte en de ruimte achter de toonbank;

- 1.76 Voorgevel van een hoofdgebouw:**  
de gevel van het hoofdgebouw die door zijn aard, functie, constructie of uitstraling als belangrijkste gevel kan worden aangemerkt;
- 1.77 Voorgevellijn:**  
de gevellijn waarin de voorgevel van het hoofdgebouw is gelegen, alsmede het verlengde daarvan;
- 1.78 Vrijstaande woning:**  
een grondgebonden woning welke aan beide zijden van de woning niet in de zijdelingse perceelsgrens is gebouwd;
- 1.79 Wabo:**  
de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, zoals die luidde ten tijde van de inwerkingtreding van dit plan;
- 1.80 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;
- 1.81 Weg:**  
als bedoeld in artikel 1, lid 1, sub b van de Wegenverkeerswet 1994;
- 1.82 Wegenverkeerswet:**  
de Wegenverkeerswet 1994, zoals die luidde ten tijde van de inwerkingtreding van dit plan;
- 1.83 Wonen:**  
het gehuisvest zijn in een (zelfstandige) woning/wooneenheid of ander daartoe bedoeld object;
- 1.84 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.
- 1.85 Woonruimte:**  
een gedeelte van een woning bedoeld voor het verblijven;

- 1.86 Wro:**  
Wet ruimtelijke ordening, zoals die luidde ten tijde van de inwerkingtreding van dit plan;
- 1.87 Zijdelingse bouwperceelsgrens:**  
de kadastrale grens van een bouwperceel tussen twee bouwpercelen, die voor- en achterzijde van een bouwperceel verbindt;
- 1.88 Zijgevel:**  
een gevel van een gebouw, die niet een voorgevel of een achtergevel is;

## 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 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. een bufferzone ten opzichte van het aangrenzend woongebied;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning' bedrijfswoningen;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - beschermd dorpsgezicht' tevens voor het behoud, herstel en versterken van de cultuurhistorische waarden van het beschermd dorpsgezicht.

met dien verstande dat:

- f. mestbassins niet zijn toegestaan.

Deze gronden zijn mede bestemd voor groenvoorzieningen, water, waterhuishoudkundige voorzieningen, nutsvoorzieningen 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. bedrijfsgebouwen;
- b. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning': één bedrijfswoning per bedrijf met de bijbehorende bijgebouwen;
- c. andere bouwwerken.

##### 3.2.2 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- 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. bij een bedrijfswoning mogen bijgebouwen worden gebouwd met een goothoogte van maximaal 3,25 meter en een bouwhoogte van maximaal 7 meter.
- d. een gebouw ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - beschermd dorpsgezicht' moet in aanvulling op het voorgaande tevens voldoen aan het bepaalde in artikel 24.3.2.

##### 3.2.3 Andere bouwwerken

Voor het bouwen van andere bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. buiten het bouwvlak zijn uitsluitend andere bouwwerken toegestaan van geringe afmeting, zoals afrasteringen en drinkgelegenheid voor vee;
- b. in uitzondering op het bepaalde onder a zijn tijdelijke kweektunnels toegestaan met een hoogte van 1,20 meter;

- c. ten de bouwhoogte van erfafscheidingen bedraagt ten hoogste 2,00 meter;
- d. de bouwhoogte van overige andere bouwwerken bedraagt maximaal 3,00 meter;
- e. andere bouwwerken ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - beschermd dorpsgezicht' moeten in aanvulling op het voorgaande tevens voldoen aan het bepaalde in artikel 24.3.2.

### **3.3 Afwijken van de bouwregels**

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

- a. lid 3.2.1 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 m<sup>2</sup>;
- b. lid 3.2.3 onder b 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 23.1 wordt in ieder geval gerekend het gebruiken van gronden:

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

## Artikel 4 Bedrijf

### 4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 1' de uitoefening van bedrijfsactiviteiten in de categorie 1 voorzover die voorkomen in de Staat van Bedrijfsactiviteiten, zoals opgenomen in Bijlage 1 bij deze regels;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 2' de uitoefening van bedrijfsactiviteiten in de categorie 1 dan wel 2 voorzover die voorkomen in de Staat van Bedrijfsactiviteiten, zoals opgenomen in Bijlage 1 bij deze regels;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 3.1' de uitoefening van bedrijfsactiviteiten in de categorie 1, 2 dan wel 3.1 voorzover die voorkomen in de Staat van Bedrijfsactiviteiten, zoals opgenomen in Bijlage 1 bij deze regels;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 3.2' de uitoefening van bedrijfsactiviteiten in de categorie 1, 2, 3.1 dan wel 3.2 voorzover die voorkomen in de Staat van Bedrijfsactiviteiten, zoals opgenomen in Bijlage 1 bij deze regels;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - machinefabriek / constructiewerkplaats' een machinefabriek of constructiewerkplaats;
- f. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - reparatie, in- en verkoop van boten, botentrailers en bootmotoren' een bedrijf voor de reparatie, in- en verkoop van boten, botentrailers en bootmotoren;
- g. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - verhuurbedrijf voor transportmiddelen, machines, vervoersmiddelen en werktuigen', een verhuurbedrijf voor transportmiddelen, machines, vervoersmiddelen en werktuigen;
- h. 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;
- i. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning' bedrijfswoningen;
- j. ter plaatse van de aanduiding 'kantoor' kantoren;
- k. botenstalling;
- l. ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - beschermd dorpsgezicht' tevens voor het behoud, herstel en versterken van de cultuurhistorische waarden van het beschermd dorpsgezicht.

met dien verstande dat:

- m. detailhandel niet is toegestaan, met uitzondering van:
  1. vormen van detailhandel die zijn genoemd in de Staat van Bedrijfsactiviteiten;
  2. detailhandel als ondergeschikte nevenactiviteit bij ter plaatse uitgeoefende bedrijfsactiviteiten.
- n. zelfstandige kantoren niet zijn toegestaan;
- o. bevi-inrichtingen niet zijn toegestaan.

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

### 4.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

#### 4.2.1 Toelaatbare bebouwing

Op deze gronden mogen uitsluitend ten dienste van de in lid 4.1 bedoelde bestemmingen worden gebouwd:

- a. bedrijfsgebouwen;
- b. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning': één bedrijfswoning per bedrijf met de bijbehorende bijgebouwen;
- c. andere bouwwerken.

#### 4.2.2 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. de gebouwen mogen uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' worden gebouwd;
- b. het bebouwingspercentage mag maximaal de ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage (%)' aangegeven maat bedragen;
- c. de goot- en bouwhoogte van gebouwen mag maximaal de ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' aangegeven maat bedragen, met dien verstande dat voor bedrijfswoningen de volgende maten gelden:
  1. goothoogte: 6,00 meter;
  2. bouwhoogte: 10 meter.
- d. de afstand tussen vrijstaande gebouwen bedraagt minimaal 5,00 meter.
- e. bedrijfswoningen dienen binnen een afstand van 50 meter uit de as van de weg te worden gebouwd;
- f. het bewoonbaar vloeroppervlak van een bedrijfswoning bedraagt maximaal 200 m<sup>2</sup>;
- g. bij een bedrijfswoning mogen bijgebouwen worden gebouwd met een goothoogte van maximaal 3,25 meter en een bouwhoogte van maximaal 7 meter.
- h. een nieuwe bedrijfswoning is uitsluitend toegestaan als deze noodzakelijk is voor een doelmatige bedrijfsvoering;
- i. een gebouw ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - beschermd dorpsgezicht' moet in aanvulling op het voorgaande tevens voldoen aan het bepaalde in artikel 24.3.2;
- j. een vergunning voor de bouw van een bedrijfsgebouw met een bebouwd oppervlak van meer dan 500 m<sup>2</sup>, wordt uitsluitend verleend als voldaan wordt aan het bepaalde in lid 4.4.2.

#### 4.2.3 Andere bouwwerken

Voor het bouwen van andere bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van andere bouwwerken bedraagt maximaal:
  1. antennes: 5,00 meter;
  2. speeltoestellen: 3,00 meter;
  3. openbare nutsvoorzieningen: 3,50 meter;
  4. lichtmasten en overige masten: 8,00 meter;
  5. overige andere bouwwerken: 2,00 meter.
- b. in afwijking van het onder sub a bepaalde mag de bouwhoogte van een tuin- of erf-afscheiding die gebouwd wordt voor en binnen 1,00 meter achter (het verlengde van) de voorgevelrooilijn maximaal 1,00 meter bedragen;
- c. andere bouwwerken ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - beschermd dorpsgezicht' moeten in aanvulling op het voorgaande tevens voldoen aan het bepaalde in artikel 24.3.2.

### 4.3 Afwijken van de bouwregels

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

- a. lid 4.2.2 sub c voor het vergroten van de goot- en bouwhoogte tot maximaal 8 meter, mits zorg wordt gedragen voor een goede landschappelijke inpassing overeenkomstig

- een door de gemeente goedgekeurd beplantingsplan;  
b. lid 4.2.3 sub a tot een bouwhoogte van maximaal 10 meter.

#### **4.4 Specifieke gebruiksregels**

##### **4.4.1 Verboden gebruik**

Tot het verboden gebruik als bedoeld in 23.1 wordt niet gerekend het uitoefenen van ondergeschikte horeca-activiteiten ten dienste van de bestemming met een maximale verkoopvloerooppervlakte van 50 m<sup>2</sup> per bedrijf.

##### **4.4.2 Voorwaardelijke verplichting bouwen van een bedrijfsgebouw**

1. Alvorens een omgevingsvergunning wordt verleend voor de bouw van een bedrijfsgebouw met een bebouwd oppervlak van meer dan 500 m<sup>2</sup>, dient een berekening te worden gemaakt van de stikstofdepositie op stikstofgevoelige natuurgebieden.
2. Indien uit de onder 1 bedoelde berekening (voor zowel de realisatie- als gebruiksfase) blijkt dat de stikstofdepositie meer dan 0,00 mol/ha/jaar bedraagt, dient een vergunning te worden aangevraagd op grond van de Wet natuurbescherming.

##### **4.4.3 Voorwaardelijke verplichting wijzigen bedrijfsactiviteit**

1. Alvorens een bedrijfsactiviteit wordt gewijzigd in een activiteit uit een hogere categorie van de Staat van Bedrijfsactiviteiten ten opzichte van de activiteit zoals die uitgevoerd werd ten tijde van de vaststelling van dit bestemmingsplan, dient een berekening te worden gemaakt van de stikstofdepositie op stikstofgevoelige natuurgebieden.
2. Indien uit de onder 1 bedoelde berekening (voor de gebruiksfase) blijkt dat de stikstofdepositie meer dan 0,00 mol/ha/jaar bedraagt, dient een vergunning te worden aangevraagd op grond van de Wet natuurbescherming.

##### **4.4.4 Voorwaardelijke verplichting landschappelijke inpassing**

1. Alvorens een omgevingsvergunning voor de bouw van nieuwe bedrijfsbebouwing als bedoeld in lid 4.1 sub a tot en met g wordt verleend, dient een beplantingsplan voor de landschappelijke inpassing van die bebouwing goedgekeurd te zijn door het bevoegd gezag.
2. Het gebruik van de onder 1 bedoelde bebouwing is uitsluitend toegestaan als de maatregelen uit het beplantingsplan duurzaam in stand gehouden worden.

##### **4.4.5 Voorwaardelijke verplichting waterberging**

1. Bij het in gebruik nemen van nieuwe bedrijfsbebouwing als bedoeld in lid 4.1 sub a tot en met g, dient per vierkante meter verhard en bebouwd oppervlak een waterbergingsvoorziening met een capaciteit van 75 liter gerealiseerd te zijn.
2. Het gebruik van de onder 1 bedoelde verharding en bebouwing is uitsluitend toegestaan als de waterbergingsvoorziening duurzaam in stand gehouden wordt.

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

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

- a. lid 4.1 sub a, b en c voor bedrijfsactiviteiten in een hogere categorie van de Staat van Bedrijfsactiviteiten, mits deze activiteit naar haar aard en invloed op de omgeving kan worden gelijkgesteld met een krachtens lid 4.1 ter plaatse toegelaten categorie;
- b. lid 4.1 sub a, b en c voor de uitoefening van een bedrijfsactiviteit die niet in de Staat van Bedrijfsactiviteiten is genoemd, mits deze activiteit naar haar aard en invloed op de omgeving kan worden gelijkgesteld met een krachtens lid 4.1 ter plaatse toegelaten c

## Artikel 5 Centrum

### 5.1 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 aanduiding 'bijgebouwen' uitsluitend voor bergingen ten dienste van de bestemming;
- g. ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - beschermd dorpsgezicht' tevens voor het behoud, herstel en versterken van de cultuurhistorische waarden van het beschermd dorpsgezicht.

Deze gronden zijn mede bestemd voor tuinen, erven, paden, andere verhardingen, groenvoorzieningen, water, parkeervoorzieningen, laad- en losruimte, afvalverzamelvoorzieningen, waterhuishoudkundige voorzieningen, speelvoorzieningen, nutsvoorzieningen en andere voorzieningen ten dienste van de bestemming.

### 5.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

#### 5.2.1 Toelaatbaarheid van bouwwerken

Op deze gronden mogen uitsluitend ten dienste van de in lid 5.1 bedoelde bestemmingen worden gebouwd:

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

#### 5.2.2 Woningen

Het aantal woningen mag niet meer bedragen dan het bestaande aantal woningen, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' maximaal het aantal woningen mag worden gebouwd zoals met de aanduiding is weergegeven.

#### 5.2.3 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. de breedte van een hoofdgebouw zal minimaal 5 meter bedragen;
- f. gebouwen mogen met een platte afdekking dan wel met een kap worden afgedekt;
- g. een hoofdgebouw ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - beschermd dorpsgezicht' moet in aanvulling op het voorgaande tevens voldoen aan het bepaalde in

artikel 24.3.2.

5.2.4 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 bijgebouwen te worden gebouwd in de naar de weg gekeerde aanduidingsgrens;
- b. de bebouwde oppervlakte van de gronden met de aanduiding 'erf' mag maximaal 50% bedragen met een maximum van 40 m<sup>2</sup>;
- c. in aanvulling op het bepaalde onder b mogen de gronden met de aanduiding 'bijgebouwen' volledig worden bebouwd;
- d. de goothoogte bedraagt maximaal 3,25 meter en de bouwhoogte maximaal 7,00 meter met dien verstande dat op de gronden met de aanduiding 'erf' de bouwhoogte maximaal 5,00 meter mag bedragen;
- e. gebouwen mogen met een platte afdekking dan wel met een kap worden afgedekt;
- f. aan- en uitbouwen en bijgebouwen ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - beschermd dorpsgezicht' moeten in aanvulling op het voorgaande tevens voldoen aan het bepaalde in artikel 24.3.2.

5.2.5 Andere bouwwerken

Voor het bouwen van andere bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van andere bouwwerken bedraagt maximaal:
  1. antennes: 5,00 meter;
  2. speeltoestellen: 3,00 meter;
  3. openbare nutsvoorzieningen: 3,50 meter;
  4. lichtmasten en overige masten: 8,00 meter;
  5. overige andere bouwwerken: 2,00 meter;
- b. in afwijking van het onder sub a bepaalde mag de bouwhoogte van een tuin- of erf-afscheiding die gebouwd wordt voor en binnen 1,00 meter achter (het verlengde van) de voorgevelrooilijn maximaal 1,00 meter bedragen;
- c. andere bouwwerken ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - beschermd dorpsgezicht' moeten in aanvulling op het voorgaande tevens voldoen aan het bepaalde in artikel 24.3.2.

## 5.3 Afwijken van de bouwregels

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

- a. lid 5.2.3 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 5.2.4, sub b tot een maximum van 60 m<sup>2</sup>, mits de 50% niet wordt overschreden;
- c. lid 5.2.5 sub a tot een bouwhoogte van maximaal 10 meter.

## 5.4 Specifieke gebruiksregels

5.4.1 Algemeen

Tot het verboden gebruik als bedoeld in 23.1 wordt niet gerekend het uitoefenen van ondergeschikte horeca-activiteiten ten dienste van de bestemming met een maximale verkoopvloeroppervlakte van 50 m<sup>2</sup> per bedrijf.

#### 5.4.2 Aantal eenheden

In aanvulling op het bepaalde in 5.2.2 mag het aantal woningen en recreatiewoningen gezamenlijk niet meer bedragen dan het met de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' weergegeven aantal.

#### 5.4.3 Kamerverhuur

In aanvulling op het bepaalde in artikel 23.1 wordt het gebruik van de woning of wooneenheid voor kamerverhuur ook tot het verboden gebruik gerekend.

#### 5.4.4 Bed & breakfast toegestaan

Tot het verboden gebruik als bedoeld in 23.1 wordt niet gerekend, het bieden van logies met ontbijt in de bestaande eet- en slaapvertrekken binnen een woning tot een maximum van 2 kamers voor maximaal 4 volwassen gasten.

#### 5.4.5 Deeltijdwonen

In aanvulling op het bepaalde in artikel 23.1 wordt het gebruik van de woning of wooneenheid voor deeltijdwonen ook tot het verboden gebruik gerekend.

#### 5.4.6 Voorwaardelijke verplichting

De gronden met de bestemming 'Centrum' mogen ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' met waarde '2' worden gebruikt voor het wonen, zoals bedoeld in lid 15.1, onder de voorwaarde dat vooraf is aangetoond dat de bodem- en grondwaterkwaliteit geschikt is voor de beoogde functie.

#### 5.4.7 Bewoning bijgebouw

Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - wonen toegestaan' is het permanent bewonen van zelfstandige bijgebouwen toegestaan.

### 5.5 Afwijken van de gebruiksregels

#### 5.5.1 Staat van Bedrijfsactiviteiten

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

- a. lid 5.1 sub d voor bedrijfsactiviteiten die voorkomen in een hogere categorie van de Staat van Bedrijfsactiviteiten dan op grond van lid 5.1, sub d toelaatbaar is, mits de betreffende bedrijfsactiviteit naar aard en invloed op de omgeving gelijkgesteld kan worden aan bedrijfsactiviteiten die ingevolge lid 5.1 zijn toegelaten;
- b. lid 5.1 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 5.1 zijn toegelaten.

#### 5.5.2 Staat van Horeca-activiteiten

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

- a. lid 5.1 sub b voor horeca-activiteiten die voorkomen in een hogere categorie van de Staat van Horeca-activiteiten dan op grond van lid 5.1, sub b toelaatbaar is, mits de betreffende activiteit naar aard en invloed op de omgeving gelijkgesteld kan worden aan activiteiten die ingevolge lid 5.1 zijn toegelaten;
- b. lid 5.1 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 5.1 zijn toegelaten.



#### 5.5.3 Beroeps- en bedrijfsmatige activiteiten

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 5.1 ten behoeve van de uitoefening van beroepsmatige of bedrijfsmatige activiteiten in de woning of bijgebouwen. Verwezen wordt naar artikel 23.2.4.

#### 5.5.4 Kamerverhuur

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 5.4.3 ten behoeve van kamerverhuur, mits:

- a. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden niet onevenredig worden aangetast;
- 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 2 kamers per woning worden verhuurd aan maximaal 4 personen;
- f. het gebouw waarin de kamerverhuur voorzien is, voldoet aan de eisen zoals bepaald in het bouwbesluit, de gemeentelijke verordening(en), andere van toepassing zijnde regelgeving en de volgende voorwaarden:
  1. per persoon is er minimaal 12 m<sup>2</sup> aan bewoonbaar vloeroppervlak beschikbaar;
  2. er is sprake van voldoende privacy;
  3. er is een keuken aanwezig;
  4. er zijn toereikende sanitaire voorzieningen;
  5. er is toereikende verwarming;
  6. er is sprake van een toereikende brandveiligheidssituatie.

#### 5.5.5 Deeltijdwonen

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 5.4.5, sub a voor het toestaan van deeltijdwonen, met dien verstande dat:

- a. de woning niet gebruikt mag worden voor recreatieve verhuur;
- b. naast de afwijking tevens een vergunning als bedoeld in de Huisvestingsverordening 2019 noodzakelijk is.

### 5.6 Wijzigingsbevoegdheid

Het bevoegd gezag kan het plan wijzigen om de bouwvlakken te vergroten, mits:

- a. het bouwvlak met bouwperceel met maximaal 20% wordt vergroot;
- b. de vergroting van het bouwvlak niet voor de voorgevellijn plaatsvindt;
- c. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken niet onevenredig worden aangetast.

## Artikel 6 Cultuur en ontspanning

### 6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Cultuur en ontspanning' aangewezen gronden zijn bestemd voor het behoud en herstel van cultuurhistorische en monumentaal waardevolle objecten.

Deze gronden zijn mede bestemd voor tuinen, erven, paden, andere verhardingen, groenvoorzieningen, parkeervoorzieningen, laad- en losruimte, water, waterhuishoudkundige voorzieningen, speelvoorzieningen, nutsvoorzieningen 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 zijn uitsluitend ten dienste van de in lid 6.1 bedoelde bestemming toegestaan:

- a. gebouwen;
- b. andere bouwwerken.

#### 6.2.2 Gebouwen

Op de in lid 6.1 bedoelde gronden is uitsluitend de handhaving toegestaan van het bestaande gebouw in de bestaande uitwendige hoofdvorm, bepaald door de bestaande goothoogte en bouwhoogte, de dakvorm en door de specifieke waarden, architectuur en structuur van het gebouw.

#### 6.2.3 Andere bouwwerken

Voor het bouwen van andere bouwwerken geldt dat de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 2,00 meter.

### 6.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 6.2 voor de vernieuwing en/of verandering van het bestaande bebouwing, met dien verstande dat de volgende bepalingen in acht genomen dienen te worden:

- a. vernieuwing en/of verandering mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de bestaande uitwendige hoofdvorm van het gebouw, bepaald door de goothoogte en bouwhoogte, de dakvorm en door de specifieke waarden, architectuur en structuur van het gebouw;
- b. schriftelijk advies moet worden ingewonnen bij de monumentencommissie.

### 6.4 Specifieke gebruiksregels

Tot het verboden gebruik als bedoeld in 23.1 wordt niet gerekend het uitoefenen van ondergeschikte horeca-activiteiten ten dienste van de bestemming met een maximale verkoopvloeroppervlakte van:

- a. bebouwd vloeroppervlak: 5 m<sup>2</sup>;
- b. terras: 10 m<sup>2</sup>.

## Artikel 7 Detailhandel

### 7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Detailhandel' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. detailhandelsbedrijven;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'supermarkt' een supermarkt.

Deze gronden zijn mede bestemd voor tuinen, erven, paden, parkeervoorzieningen, laad- en losruimte, waterhuishoudkundige voorzieningen, speelvoorzieningen, nutsvoorzieningen, afvalverzamelvoorzieningen 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 bedoelde bestemming worden gebouwd:

- a. hoofdgebouwen;
- b. andere bouwwerken.

#### 7.2.2 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. de gebouwen mogen uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' worden gebouwd;
- b. de hoofdgebouwen dienen met de voorgevel te worden gebouwd in de voorgevellijn;
- c. de goot- en bouwhoogte van gebouwen mag maximaal de ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' aangegeven maat bedragen;
- d. gebouwen mogen met een platte afdekking dan wel met een kap worden afgedekt;
- e. de bedrijfsvloeroppervlakte van een supermarkt ter plaatse van de aanduiding 'supermarkt' bedraagt maximaal 500 m<sup>2</sup>.

#### 7.2.3 Andere bouwwerken

Voor het bouwen van andere bouwwerken gelden de volgende regels:

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

### 7.3 Afwijken van de bouwregels

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

- a. lid 7.2.2, sub d, mits deze maat met niet meer dan 1,00 meter wordt overschreden;
- b. lid 7.2.3, sub a, tot een bouwhoogte van maximaal 10 meter.

## **7.4 Specifieke gebruiksregels**

Tot het verboden gebruik als bedoeld in 23.1 wordt niet gerekend het uitoefenen van ondergeschikte horeca-activiteiten ten dienste van de bestemming met een maximale verkoopvloeroppervlakte van 50 m<sup>2</sup> per bedrijf.

## Artikel 8 Gemengd

### 8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Gemengd' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. recreatiewoningen voor deeltijd/recreatief wonen;
- b. een hotel;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'wonen' tevens voor permanent wonen;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - beschermd dorpsgezicht' tevens voor het behoud, herstel en versterken van de cultuurhistorische waarden van het beschermd dorpsgezicht.

Deze gronden zijn mede bestemd voor tuinen, erven, paden, andere verhardingen, groenvoorzieningen, water, parkeervoorzieningen, waterhuishoudkundige voorzieningen, speelvoorzieningen, nutsvoorzieningen, afvalverzamelvoorzieningen 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 bedoelde bestemmingen worden gebouwd:

- a. hoofdgebouwen, met dien verstande dat bij de realisatie van woningen uitsluitend gestapelde woningen mogen worden gebouwd;
- b. aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen;
- c. andere bouwwerken.

#### 8.2.2 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. de hoofdgebouwen mogen uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bouwwak' 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. een hoofdgebouw ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - beschermd dorpsgezicht' moet in aanvulling op het voorgaande tevens voldoen aan het bepaalde in artikel 24.3.2.

#### 8.2.3 Aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen

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

- a. aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen worden uitsluitend binnen het bouwwak gebouwd;
- b. de bebouwde oppervlakte van het achtererf bedraagt maximaal 50% met een maximum van 40 m<sup>2</sup>;
- c. de goothoogte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen bedraagt maximaal 3,25 meter en de bouwhoogte maximaal 5,00 meter;
- d. aan- en uitbouwen en bijgebouwen dienen minimaal 3,00 meter achter (het verlengde van) de voorgevellijn te worden gebouwd;
- e. aan- en uitbouwen en bijgebouwen ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - beschermd dorpsgezicht' moeten in aanvulling op het voorgaande tevens voldoen aan

het bepaalde in artikel 24.3.2.

#### 8.2.4 Andere bouwwerken

Voor het bouwen van andere bouwwerken gelden de volgende regels:

- 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;
- c. andere bouwwerken ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - beschermd dorpsgezicht' moeten in aanvulling op het voorgaande tevens voldoen aan het bepaalde in artikel 24.3.2.

### 8.3 Afwijken van de bouwregels

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

- a. lid 8.2.2, sub b mits:
  1. deze maat met niet meer dan 1,00 meter wordt overschreden, behoudens de afwijking in lid 14.3 sub d;
  2. dit passend is in het straat- en bebouwingsbeeld.
- b. lid 8.2.3, sub b tot een maximum van 60 m<sup>2</sup>, mits de 50% niet wordt overschreden;
- c. lid 8.2.3, sub d tot een minimum van 1,50 meter, mits dit passend is in het straat- en bebouwingsbeeld;
- d. lid 8.2.4, sub a tot een bouwhoogte van maximaal 10 meter.

### 8.4 Specifieke gebruiksregels

#### 8.4.1 Aantal eenheden

- a. Het aantal woningen mag niet meer bedragen dan het maximum aantal woningen dat met de aanduiding 'aantal wooneenheden' is weergegeven.
- b. aanvulling op het bepaalde onder a mag het aantal woningen en recreatiewoningen gezamenlijk niet meer bedragen dan 12;
- c. Het aantal hotelkamers mag niet meer bedragen dan 12.

#### 8.4.2 Kamerverhuur

In aanvulling op het bepaalde in artikel 23.1 wordt het gebruik van een woning of wooneenheid voor kamerverhuur ook tot het verboden gebruik gerekend.

#### 8.4.3 Bed & breakfast toegestaan

Tot het verboden gebruik als bedoeld in 23.1 wordt niet gerekend, het bieden van logies met ontbijt in de bestaande eet- en slaapvertrekken binnen een woning tot een maximum van 2 kamers voor maximaal 4 volwassen gasten.

#### 8.4.4 Deeltijdwonen

In aanvulling op het bepaalde in artikel 23.1 wordt het gebruik van een woning of wooneenheid voor deeltijdwonen ook tot het verboden gebruik gerekend.

### 8.5 Afwijken van de gebruiksregels

#### 8.5.1 Kamerverhuur

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 8.4.2 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 2 kamers per woning worden verhuurd aan maximaal 4 personen;
- f. het gebouw waarin de kamerverhuur voorzien is, voldoet aan de eisen zoals bepaald in het bouwbesluit, de gemeentelijke verordening(en), andere van toepassing zijnde regelgeving en de volgende voorwaarden:
  - 1. per persoon is er minimaal 12 m<sup>2</sup> aan bewoonbaar vloeroppervlak beschikbaar;
  - 2. er is sprake van voldoende privacy;
  - 3. er is een keuken aanwezig;
  - 4. er zijn toereikende sanitaire voorzieningen;
  - 5. er is toereikende verwarming;
  - 6. er is sprake van een toereikende brandveiligheidssituatie.

#### 8.5.2 Deeltijdwonen

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 8.4.4, voor het toestaan van deeltijdwonen, met dien verstande dat:

- a. de woning niet gebruikt mag worden voor recreatieve verhuur;
- b. naast de afwijking tevens een vergunning als bedoeld in de Huisvestingsverordening 2019 noodzakelijk is.

## 8.6 Wijzigingsbevoegdheid

### 8.6.1 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, met dien verstande dat:

- a. de samenstelling van de woningvoorraad in Colijnsplaat niet onevenredig mag worden verstoord;
- b. de toename van het aantal woningen moet passen in de regionale woningmarkt-afspraken en de regionale ladderruimte;
- c. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken niet onevenredig mogen worden aangetast;
- d. dit passend moet zijn in het straat- en bebouwingsbeeld;
- e. er voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein moet worden gerealiseerd.

## Artikel 9 Groen

### 9.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. plantsoenen en parken;
- b. bermstroken;
- c. bermsloten;
- d. groenvoorzieningen;
- e. water;
- f. paden;
- g. speelvoorzieningen;
- h. dierenweide;
- i. recreatief medegebruik;
- j. geluidwerende voorzieningen;
- k. verhardingen en andere tot de bestemming behorende groen- en recreatieve voorzieningen;
- l. ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - beschermd dorpsgezicht' tevens voor het behoud, herstel en versterken van de cultuurhistorische waarden van het beschermd dorpsgezicht.

Deze gronden zijn mede bestemd voor parkeervoorzieningen, water, waterhuishoudkundige voorzieningen, nutsvoorzieningen, afvalverzamelvoorzieningen 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

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. de oppervlakte van gebouwen mag maximaal 15 m<sup>2</sup> bedragen;
- b. de bouwhoogte van gebouwen mag maximaal 3,50 meter bedragen;
- c. een gebouw ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - beschermd dorpsgezicht' moet in aanvulling op het voorgaande tevens voldoen aan het bepaalde in artikel 24.3.2.

#### 9.2.3 Andere bouwwerken

Voor het bouwen van andere bouwwerken geldt dat de bouwhoogte maximaal mag bedragen:

- 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 9.2.3 tot een bouwhoogte van maximaal 10 meter.

### **9.4 Specifieke gebruiksregels**

#### **9.4.1 Verboden gebruik**

Tot het verboden gebruik als bedoeld in 23.1 wordt in ieder geval gerekend het gebruiken van gronden als opslagplaats voor bagger en grondspecie.

#### **9.4.2 Voorwaardelijke verplichting**

De gronden met de bestemming 'Groen' mogen worden gebruikt voor speelvoorzieningen als bedoeld in lid 9.1, sub g, onder de voorwaarde dat vooraf is aangetoond dat de bodemkwaliteit geschikt is voor deze functie.

## Artikel 10 Maatschappelijk

### 10.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Maatschappelijk' aangewezen gronden zijn bestemd voor

- a. educatieve, sociaal-medische, sociaal-culturele en levensbeschouwelijke voorzieningen alsmede voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - beschermd dorpsgezicht' tevens voor het behoud, herstel en versterken van de cultuurhistorische waarden van het beschermd dorpsgezicht.

Deze gronden zijn mede bestemd voor tuinen, erven, paden, andere verhardingen, groenvoorzieningen, water, parkeervoorzieningen, waterhuishoudkundige voorzieningen, speelvoorzieningen, nutsvoorzieningen, afvalverzamelvoorzieningen en andere voorzieningen ten dienste van de bestemming.

### 10.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

#### 10.2.1 Toelaatbare bebouwing

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

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

#### 10.2.2 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- 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;
- d. een hoofdgebouw ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - beschermd dorpsgezicht' moet in aanvulling op het voorgaande tevens voldoen aan het bepaalde in artikel 24.3.2.

#### 10.2.3 Aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen

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 m<sup>2</sup>;
- c. de goothoogte bedraagt maximaal 3,25 meter en de bouwhoogte maximaal 5,00 meter;
- d. aan- en uitbouwen en bijgebouwen ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - beschermd dorpsgezicht' moeten in aanvulling op het voorgaande tevens voldoen aan het bepaalde in artikel 24.3.2.

#### 10.2.4 Andere bouwwerken

Voor het bouwen van andere bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van andere bouwwerken bedraagt maximaal:
  1. antennes: 5,00 meter;
  2. speeltoestellen: 3,00 meter;
  3. openbare nutsvoorzieningen: 3,50 meter;
  4. lichtmasten en overige masten: 8,00 meter;
  5. erfafscheidingen bij nutsvoorzieningen: 2,00 meter;
  6. 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;
- c. andere bouwwerken ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - beschermd dorpsgezicht' moeten in aanvulling op het voorgaande tevens voldoen aan het bepaalde in artikel 24.3.2.

### **10.3 Afwijken van de bouwregels**

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

- a. lid 10.2.2, sub b, mits:
  1. deze maat met niet meer dan 1,00 meter wordt overschreden;
  2. dit passend is in het straat- en bebouwingsbeeld.
- b. lid 10.2.4 sub b tot een bouwhoogte van maximaal 10 meter.

### **10.4 Specifieke gebruiksregels**

Tot het verboden gebruik als bedoeld in 23.1 wordt niet gerekend, het uitoefenen van ondergeschikte detailhandel- en/of horeca activiteiten ten dienste van de bestemming met een maximale verkoopvloerooppervlakte van 50 m<sup>2</sup> per voorziening.

## **Artikel 11      Natuur**

### **11.1      Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Natuur' aangewezen gronden zijn bestemd voor het behoud en de versterking van landschappelijke en natuurwetenschappelijke waarden.

met daaraan ondergeschikt:

- a. waterhuishoudkundige voorzieningen,
- b. dagrecreatief medegebruik.

Deze gronden zijn mede bestemd voor groenvoorzieningen, water, speelvoorzieningen 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 genoemde bestemmingen andere bouwwerken worden gebouwd.

#### **11.2.2      Andere bouwwerken**

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

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

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 11.2.2 tot een bouwhoogte van maximaal 4,00 meter.

### **11.4      Specifieke gebruiksregels**

#### **11.4.1      Algemeen**

Tot het verboden gebruik als bedoeld in 23.1 wordt in ieder geval gerekend het gebruiken van gronden als opslagplaats voor bagger en grondspecie.

#### **11.4.2      Inrichting oever**

1. Op gronden met de aanduiding 'oever' moet de oever van de Valkreek ingericht worden als natuurvriendelijke oever met gevarieerde natuurlijke begroeiing.
2. Op gronden met de aanduiding 'oever' is het verboden:
  - a. erfafscheidingen te plaatsen;
  - b. terrassen aan te leggen;
  - c. verlichting te plaatsen.

## Artikel 12 Recreatie

### 12.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Recreatie' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. dagrecreatieve voorzieningen;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'sportveld', tevens een sportterrein;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'volkstuin', tevens volkstuinten.

Deze gronden zijn mede bestemd voor paden en andere verhardingen, groenvoorzieningen, water, parkeervoorzieningen, speelvoorzieningen, waterhuishoudkundige voorzieningen, nutsvoorzieningen, afvalverzamelvoorzieningen 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 genoemde bestemmingen worden gebouwd:

- a. gebouwen;
- b. andere bouwwerken.

#### 12.2.2 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. voor de gronden ter plaatse van de aanduiding 'sportveld' geldt dat de bebouwde oppervlakte maximaal 1.000 m<sup>2</sup> mag bedragen en de bouwhoogte van gebouwen maximaal 8,00 meter mag bedragen;
- b. voor de gronden ter plaatse van de aanduiding 'volkstuin' geldt dat per volkstuintuin maximaal één tuinhuisje is toegestaan met een oppervlakte van een maximaal 9,00 m<sup>2</sup> en een bouwhoogte van maximaal 3,00 meter;
- c. voor de gronden ter plaatse van de aanduiding 'volkstuin' geldt dat per volkstuintuin maximaal één (kweek)kasje is toegestaan met een oppervlakte van maximaal 6,00 m<sup>2</sup> en een bouwhoogte van maximaal 2,50 meter.

#### 12.2.3 Andere bouwwerken

Voor het bouwen van andere bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van andere bouwwerken bedraagt maximaal:
  1. antennes: 5,00 meter;
  2. speeltoestellen: 3,00 meter;
  3. openbare nutsvoorzieningen: 3,50 meter;
  4. lichtmasten en overige masten: 8,00 meter;
  5. overige andere bouwwerken: 2,00 meter.
- b. in afwijking van het onder sub a bepaalde mag de bouwhoogte van ballenvangers, lichtmasten en vlaggenmasten ter plaatse van de aanduiding 'sportveld' 20 meter bedragen;
- c. 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.

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

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 12.2.3 sub a tot een bouwhoogte van maximaal 10 meter.

### **12.4 Specifieke gebruiksregels**

Tot het verboden gebruik als bedoeld in 23.1 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 m<sup>2</sup> per voorziening.

## Artikel 13 Verkeer - Verblijfsgebied

### 13.1 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;
- k. ter plaatse van de aanduiding 'garagebox', uitsluitend garageboxen;
- l. ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - beschermd dorpsgezicht' tevens voor het behoud, herstel en versterken van de cultuurhistorische waarden van het beschermd dorpsgezicht.

Deze gronden zijn mede bestemd voor rabatten, water 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 genoemde bestemmingen worden gebouwd:

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

#### 13.2.2 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. ter plaatse van de aanduiding 'garageboxen' mogen uitsluitend garageboxen worden gebouwd;
- b. de goothoogte mag maximaal 4 meter bedragen;
- c. de bouwhoogte mag maximaal 8 meter bedragen;
- d. een gebouw ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - beschermd dorpsgezicht' moet in aanvulling op het voorgaande tevens voldoen aan het bepaalde in artikel 24.3.2.

#### 13.2.3 Andere bouwwerken

Voor het bouwen van andere bouwwerken geldt de bepaling dat de bouwhoogte maximaal bedraagt:

- |                                   |             |
|-----------------------------------|-------------|
| 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. |

### **13.3 Afwijken van de bouwregels**

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 13.2.3 tot een bouwhoogte van maximaal 10 meter.

### **13.4 Specifieke gebruiksregels**

Tot het verboden gebruik als bedoeld in 23.1 wordt in ieder geval gerekend het gebruiken van gronden als opslagplaats voor bagger en grondspecie.



## **Artikel 14 Water**

### **14.1 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.

### **14.2 Bouwregels**

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

#### **14.2.1 Toelaatbare bebouwing**

Op deze gronden mogen uitsluitend ten dienste van de in lid 14.1 genoemde bestemmingen andere bouwwerken worden gebouwd.

#### **14.2.2 Andere bouwwerken**

Voor het bouwen van andere bouwwerken geldt de bepaling dat de bouwhoogte maximaal 2,00 meter bedraagt.

### **14.3 Afwijken van de bouwregels**

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 14.2.2 tot een bouwhoogte van maximaal 4,00 meter.

### **14.4 Specifieke gebruiksregels**

Tot het verboden gebruik als bedoeld in 23.1 wordt in ieder geval gerekend het gebruiken van gronden als opslagplaats voor bagger en grondspecie.

## Artikel 15 Wonen

### 15.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. permanent wonen;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'gemengd' tevens voor:
  1. maatschappelijke voorzieningen;
  2. horecabedrijven tot en met categorie 1b van de 'Staat van Horeca-activiteiten', zoals opgenomen in Bijlage 2 bij deze regels;
  3. kantoren;
  4. kleinschalige bedrijfsactiviteiten als bedoeld in categorie 1 en 2 van de 'Staat van Bedrijfsactiviteiten' zoals opgenomen in Bijlage 1 bij deze regels;
  5. dienstverlening;
  6. cultuur en ontspanning;
  7. sport.
- c. ter plaatse van de aanduiding 'pension' tevens een pension;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'garagebox' uitsluitend garageboxen;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' uitsluitend voor bergingen;
- f. 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;
- g. ter plaatse van de aanduiding 'fietsenwinkel en -reparatie' tevens een fietsenwinkel en -reparatie;
- h. ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - beschermd dorpsgezicht' tevens voor het behoud, herstel en versterken van de cultuurhistorische waarden van het beschermd dorpsgezicht.

Deze gronden zijn mede bestemd voor tuinen, erven, paden, andere verhardingen, groenvoorzieningen, water, parkeervoorzieningen, waterhuishoudkundige voorzieningen, speelvoorzieningen, nutsvoorzieningen, afvalverzamelvoorzieningen en andere voorzieningen ten dienste van de bestemming.

### 15.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

#### 15.2.1 Toelaatbare bebouwing

Op deze gronden mogen uitsluitend ten dienste van de in lid 15.1 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 'specifieke bouwaanduiding - lintbebouwing' uitsluitend lintbebouwing mag worden gebouwd;
  5. ter plaatse van de aanduiding 'gestapeld' uitsluitend gestapelde woningen mogen worden gebouwd.
- b. ter plaatse van de aanduidingen 'garagebox', 'bijgebouwen', 'opslag' of 'fietsenwinkel en -reparatie' uitsluitend niet voor bewoning bestemde gebouwen en andere

- bouwwerken;
- c. aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen;
- d. andere bouwwerken.

#### 15.2.2 Woningen

Het aantal woningen mag niet meer bedragen dan het bestaande aantal woningen, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' maximaal het aantal woningen mag worden gebouwd zoals met de aanduiding is weergegeven.

#### 15.2.3 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. de hoofdgebouwen mogen uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' worden gebouwd;
- b. de hoofdgebouwen dienen met de voorgevel te worden gebouwd in de voorgevellijn;
- c. de goot- en bouwhoogte van gebouwen mag maximaal de ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' aangegeven maat bedragen;
- d. de minimale afstand tussen het hoofdgebouw en de zijdelingse perceelsgrens bedraagt voor vrijstaande woningen en twee aan een gebouwde woningen (aan één zijde) ten minste 3,00 meter;
- e. een hoofdgebouw ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - beschermd dorpsgezicht' moet in aanvulling op het voorgaande tevens voldoen aan het bepaalde in artikel 24.3.2.

#### 15.2.4 Aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen

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 met de aanduiding 'erf' dan wel binnen het bouwvlak gebouwd;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' dienen bijgebouwen te worden gebouwd in de naar de weg gekeerde aanduidingsgrens;
- c. de bebouwde oppervlakte van het achtererf bedraagt maximaal 50% met een maximum van 40 m<sup>2</sup>;
- d. de goothoogte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen bedraagt maximaal 3,25 meter en de bouwhoogte maximaal 5,00 meter;
- e. aan- en uitbouwen en bijgebouwen dienen minimaal 3,00 meter achter (het verlengde van) de voorgevellijn te worden gebouwd;
- f. aan- en uitbouwen en bijgebouwen ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - beschermd dorpsgezicht' moeten in aanvulling op het voorgaande tevens voldoen aan het bepaalde in artikel 24.3.2.

#### 15.2.5 Garageboxen

Voor het bouwen van garageboxen gelden de volgende regels:

- a. ter plaatse van de aanduiding 'garageboxen' mogen uitsluitend garageboxen worden gebouwd;
- b. de goothoogte mag maximaal 4 meter bedragen;
- c. de bouwhoogte mag maximaal 8 meter bedragen;
- d. garageboxen ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - beschermd dorpsgezicht' moeten in aanvulling op het voorgaande tevens voldoen aan het bepaalde in artikel 24.3.2.

#### 15.2.6 Andere bouwwerken

Voor het bouwen van andere bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van andere bouwwerken bedraagt maximaal 2,00 meter;
- b. in afwijking van het onder sub a bepaald 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;
- c. andere bouwwerken ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - beschermd dorpsgezicht' moeten in aanvulling op het voorgaande tevens voldoen aan het bepaalde in artikel 24.3.2.

### 15.3 Afwijken van de bouwregels

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

- a. lid 15.2.3 sub b voor het plaatsen van een deel van de voorgevel achter de voorgevellijn, mits:
  1. tenminste 50% van de totale gevelbreedte van het hoofdgebouw wel in de voorgevellijn wordt gebouwd;
  2. dit passend is in het straat- en bebouwingsbeeld;
  3. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken niet onevenredig worden aangetast.
- b. lid 15.2.3 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.
- c. lid 15.2.3, sub c mits:
  1. deze maat met niet meer dan 1,00 meter wordt overschreden, behoudens de afwijking in lid 15.3 sub d;
  2. dit passend is in het straat- en bebouwingsbeeld.
- d. lid 15.2.3, sub c voor een hogere goothoogte aan de achterzijde van de woning, mits:
  1. de goothoogte niet meer bedraagt dan 6 meter;
  2. dit passend is in het straat- en bebouwingsbeeld.
- e. lid 15.2.3, sub d voor het bouwen op een afstand van minimaal 1,00 meter van de perceelsgrens, mits dit past in het straat- en bebouwingsbeeld;
- f. lid 15.2.4, sub c tot een maximum van 60 m<sup>2</sup>, mits de 50% niet wordt overschreden;
- g. lid 15.2.4, sub e tot een minimum van 1,50 meter, mits dit passend is in het straat- en bebouwingsbeeld;
- h. lid 15.2.6, sub a tot een bouwhoogte van maximaal 10 meter.

### 15.4 Specifieke gebruiksregels

#### 15.4.1 Kamerverhuur

In aanvulling op het bepaalde in artikel 23.1 wordt het gebruik van de woning of wooneenheid voor kamerverhuur ook tot het verboden gebruik gerekend.

#### 15.4.2 Bed & breakfast toegestaan

Tot het verboden gebruik als bedoeld in 23.1 wordt niet gerekend, het bieden van logies met ontbijt in de bestaande eet- en slaapvertrekken binnen een woning tot een maximum van 2 kamers voor maximaal 4 volwassen gasten.

#### 15.4.3 Deeltijdwonen

In aanvulling op het bepaalde in artikel 23.1 wordt het gebruik van de woning of wooneenheid voor deeltijdwonen ook tot het verboden gebruik gerekend.

#### 15.4.4 Voorwaardelijke verplichting

De gronden met de bestemming Wonen mogen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - voorwaardelijke verplichting' worden gebruikt voor het wonen, zoals bedoeld in lid 15.1, onder de voorwaarde dat:

- a. vooraf is aangetoond dat de bodem- en grondwaterkwaliteit geschikt is voor de beoogde functie;
- b. vooraf is aangetoond dat het initiatief niet leidt tot onevenredig nadelige effecten voor beschermde flora en fauna.

### 15.5 Afwijken van de gebruiksregels

#### 15.5.1 Beroeps- en bedrijfsmatige activiteiten

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van lid 15.1 ten behoeve van de uitoefening van beroepsmatige of bedrijfsmatige activiteiten in de woning of bijgebouwen. Verwezen wordt naar artikel 23.2.4.

#### 15.5.2 Kamerverhuur

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 15.4 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 2 kamers per woning worden verhuurd aan maximaal 4 personen;
- f. het gebouw waarin de kamerverhuur voorzien is, voldoet aan de eisen zoals bepaald in het bouwbesluit, de gemeentelijke verordening(en), andere van toepassing zijnde regelgeving en de volgende voorwaarden:
  1. per persoon is er minimaal 12 m<sup>2</sup> aan bewoonbaar vloeroppervlak beschikbaar;
  2. er is sprake van voldoende privacy;
  3. er is een keuken aanwezig;
  4. er zijn toereikende sanitaire voorzieningen;
  5. er is toereikende verwarming;
  6. er is sprake van een toereikende brandveiligheidssituatie.

#### 15.5.3 Deeltijdwonen

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 15.4.3, sub a voor het toestaan van deeltijdwonen, met dien verstande dat:

- a. de woning niet gebruikt mag worden voor recreatieve verhuur;
- b. naast de afwijking tevens een vergunning als bedoeld in de Huisvestingsverordening 2019 noodzakelijk is.

## 15.6 Wijzigingsbevoegdheid

### 15.6.1 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 Colijnsplaat 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.

### 15.6.2 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, met dien verstande dat:

- a. de samenstelling van de woningvoorraad in Colijnsplaat niet onevenredig mag worden verstoord;
- b. de toename van het aantal woningen moet passen in de regionale woningmarkt-afspraken en de regionale ladderruimte;
- c. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken niet onevenredig mogen worden aangetast;
- d. dit passend moet zijn in het straat- en bebouwingsbeeld;
- e. er voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein moet worden gerealiseerd.

### 15.6.3 Opslag wijzigen naar wonen

Het bevoegd gezag kan het plan wijzigen ten behoeve van de bouw van woningen ter plaatse van de aanduiding 'opslag', met dien verstande dat:

- a. zonodig het bouwvlak mag worden gewijzigd;
- b. de toename van het aantal woningen moet passen in de regionale woningmarkt-afspraken en de regionale ladderruimte;
- c. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken niet onevenredig mogen worden aangetast;
- d. dit passend moet zijn in het straat- en bebouwingsbeeld;
- e. er voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein moet worden gerealiseerd;
- f. voorafgaand aan het besluit tot wijzigen aangetoond moet zijn dat de bodemkwaliteit geschikt is voor de functie wonen;
- g. voorafgaand aan het besluit tot wijzigen aangetoond moet zijn dat het initiatief niet leidt tot onevenredig nadelige effecten voor beschermde flora en fauna;
- h. voorafgaand aan het besluit tot wijzigen met een watertoets aangetoond moet zijn dat het initiatief niet leidt tot onevenredig negatieve effecten voor de waterhuishouding;
- i. voorafgaand aan het besluit tot wijzigen aangetoond moet zijn dat het initiatief economisch uitvoerbaar is.

## Artikel 16 Woongebied - 1

### 16.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. permanent wonen;
- b. het behoud van landschappelijke waarden.

Deze gronden zijn mede bestemd voor tuinen, erven, paden, andere verhardingen, groenvoorzieningen, water, parkeervoorzieningen, waterhuishoudkundige voorzieningen, speelvoorzieningen, nutsvoorzieningen, afvalverzamelvoorzieningen en andere voorzieningen ten dienste van de bestemming.

### 16.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

#### 16.2.1 Toelaatbare bebouwing

Op deze gronden mogen uitsluitend ten dienste van de in lid 16.1 bedoelde bestemmingen worden gebouwd:

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

#### 16.2.2 Woningen

Voor het bouwen van woningen gelden de volgende regels:

- a. het aantal woningen mag niet meer bedragen dan het met de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' weergegeven aantal;
- b. als hoofdgebouw mogen uitsluitend aaneengebouwde, twee aaneengebouwde en vrijstaande woningen worden gebouwd;
- c. de goot- en bouwhoogte van gebouwen mag maximaal de ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' aangegeven maat bedragen;
- d. de minimale afstand tussen het hoofdgebouw en de zijdelingse perceelsgrens bedraagt voor vrijstaande woningen en twee aan een gebouwde woningen (aan één zijde) ten minste 3,00 meter;
- e. de hoofdgebouwen mogen uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' worden gebouwd;
- f. de bouw van bouw van hoofdgebouwen is uitsluitend toegestaan nadat het bevoegd gezag advies heeft ingewonnen bij de commissie ruimtelijke kwaliteit omtrent de vraag of de architectuur van de woningen in voldoende mate is afgestemd op de landschappelijke waarden als bedoeld in lid 16.1.

#### 16.2.3 Aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen

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

- a. aan- en uitbouwen en bijgebouwen mogen uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' worden gebouwd, behoudens het bepaalde in sub b;
- b. op het achtererf mag per perceel één tuinhuisje worden gebouwd met een maximale oppervlakte van 6 m<sup>2</sup>;
- c. carports en andere overkappingen mogen zowel binnen als buiten het bouwvlak worden gebouwd, met dien verstande dat de afstand tot de weggrens minimaal 1,00 meter dient te bedragen;

- d. de gezamenlijke oppervlakte van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bedraagt maximaal 40 m<sup>2</sup>;
- e. de hoogte van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bedraagt maximaal 3,25 meter.

#### 16.2.4 Andere bouwwerken

Voor het bouwen van andere bouwwerken gelden de volgende regels:

- 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.

### 16.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 16.2.2, sub d voor het bouwen op een afstand van minimaal 1,00 meter van de perceelsgrens, mits dit past in het straat- en bebouwingsbeeld;

### 16.4 Specifieke gebruiksregels

#### 16.4.1 Verboden gebruik

##### a Kamerverhuur

In aanvulling op het bepaalde in artikel 23.1 wordt het gebruik van de woning of wooneenheid voor kamerverhuur ook tot het verboden gebruik gerekend.

##### b Deeltijdwonen

In aanvulling op het bepaalde in artikel 23.1 wordt het gebruik van de woning of wooneenheid voor deeltijdwonen ook tot het verboden gebruik gerekend.

#### 16.4.2 Voorwaardelijke verplichting

De gronden met de bestemming 'Woongebied - 1' mogen worden gebruikt voor het wonen, zoals bedoeld in lid 16.1, onder de voorwaarden dat:

- a. de landschappelijke kwaliteiten als bedoeld in lid 16.1 behouden worden;
- b. voldaan wordt aan het bepaalde in artikel 11.4.2.

### 16.5 Afwijken van de gebruiksregels

#### 16.5.1 Beroeps- en bedrijfsmatige activiteiten

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 16.1 ten behoeve van de uitoefening van beroepsmatige of bedrijfsmatige activiteiten in de woning of bijgebouwen. Verwezen wordt naar artikel 23.2.4.



## Artikel 17 Woongebied - 2

### 17.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. permanent wonen;
- b. woonstraten en voet- en fietspaden.

Deze gronden zijn mede bestemd voor tuinen, erven, paden, andere verhardingen, groenvoorzieningen, water, parkeervoorzieningen, waterhuishoudkundige voorzieningen, speelvoorzieningen, nutsvoorzieningen, afvalverzamelvoorzieningen en andere voorzieningen ten dienste van de bestemming.

### 17.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

#### 17.2.1 Toelaatbare bebouwing

Op deze gronden mogen uitsluitend ten dienste van de in lid 17.1 bedoelde bestemmingen worden gebouwd:

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

#### 17.2.2 Woningen

Voor het bouwen van woningen gelden de volgende regels:

- a. het aantal woningen mag niet meer bedragen dan het met de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' weergegeven aantal;
- b. als hoofdgebouw mogen uitsluitend aaneengebouwde, twee aaneengebouwde en vrijstaande woningen worden gebouwd;
- c. de goot- en bouwhoogte van gebouwen mag maximaal de ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' aangegeven maat bedragen;
- d. de minimale afstand tussen het hoofdgebouw en de zijdelingse perceelsgrens bedraagt voor vrijstaande woningen en twee aan een gebouwde woningen (aan één zijde) ten minste 3,00 meter.

#### 17.2.3 Aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen

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

- a. de bebouwde oppervlakte van het achtererf bedraagt maximaal 50% met een maximum van 40 m<sup>2</sup>;
- 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.

#### 17.2.4 Andere bouwwerken

Voor het bouwen van andere bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van andere bouwwerken bedraagt maximaal 2,00 meter;
- b. in afwijking van het onder sub a bepaald 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.

## 17.3 Afwijken van de bouwregels

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

- a. lid 17.2.2, sub c mits:
  1. deze maat met niet meer dan 1,00 meter wordt overschreden;
  2. dit passend is in het straat- en bebouwingsbeeld.
- b. lid 17.2.2, sub d voor het bouwen op een afstand van minimaal 1,00 meter van de perceelsgrens, mits dit past in het straat- en bebouwingsbeeld;
- c. lid 17.2.3, sub a tot een maximum van 60 m<sup>2</sup>, mits de 50% niet wordt overschreden;
- d. lid 17.2.3, sub c tot een minimum van 1,50 meter, mits dit passend is in het straat- en bebouwingsbeeld;
- e. lid 17.2.4, sub a tot een bouwhoogte van maximaal 10 meter.

## 17.4 Specifieke gebruiksregels

### 17.4.1 Verboden gebruik

#### a Kamerverhuur

In aanvulling op het bepaalde in artikel 23.1 wordt het gebruik van de woning of wooneenheid voor kamerverhuur ook tot het verboden gebruik gerekend.

#### b Deeltijdwonen

In aanvulling op het bepaalde in artikel 23.1 wordt het gebruik van de woning of wooneenheid voor deeltijdwonen ook tot het verboden gebruik gerekend.

#### c Bed & breakfast toegestaan

Tot het verboden gebruik als bedoeld in 23.1 wordt niet gerekend, het bieden van logies met ontbijt in de bestaande eet- en slaapvertrekken binnen een woning tot een maximum van 2 kamers voor maximaal 4 volwassen gasten.

### 17.4.2 Voorwaardelijke verplichting bodemkwaliteit

De gronden met de bestemming 'Woongebied - 2' mogen worden gebruikt voor de functies in artikel 17.1, sub a op voorwaarde dat is aangetoond dat de bodem- en grondwaterkwaliteit geen belemmering vormen voor dit gebruik.

## 17.5 Afwijken van de gebruiksregels

### 17.5.1 Beroeps- en bedrijfsmatige activiteiten

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 17.1 ten behoeve van de uitoefening van beroepsmatige of bedrijfsmatige activiteiten in de woning of bijgebouwen. Verwezen wordt naar artikel 23.2.4.

### 17.5.2 Kamerverhuur

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 17.4.1 onder a 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 2 kamers per woning worden verhuurd aan maximaal 4 personen;

- f. het gebouw waarin de kamerverhuur voorzien is, voldoet aan de eisen zoals bepaald in het bouwbesluit, de gemeentelijke verordening(en), andere van toepassing zijnde regelgeving en de volgende voorwaarden:
1. per persoon is er minimaal 12 m<sup>2</sup> aan bewoonbaar vloeroppervlak beschikbaar;
  2. er is sprake van voldoende privacy;
  3. er is een keuken aanwezig;
  4. er zijn toereikende sanitaire voorzieningen;
  5. er is toereikende verwarming;
  6. er is sprake van een toereikende brandveiligheidssituatie.

## **17.6 Wijzigingsbevoegdheid**

### **17.6.1 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 Colijnsplaat niet onevenredig wordt verstoord;
- b. de toename van het aantal woningen moet passen in de regionale woningmarkt-afspraken en de regionale ladderruimte;
- 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 18 Waarde - Archeologie - 1**

### **18.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Waarde - Archeologie - 1' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor bescherming en veiligstelling van de ter plaatse in de grond aanwezige of verwachte archeologische waarden, met dien verstande dat de bestemming 'Waarde - Archeologie - 1' prevaleert boven de andere aldaar geldende bestemmingen.

### **18.2 Bouwregels**

#### **18.2.1 Toelaatbare bebouwing**

Op of in deze gronden mogen worden gebouwd:

- a. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, uitsluitend ten dienste van de in lid 18.1 genoemde bestemming;
- b. bouwwerken ten dienste van de andere aldaar geldende bestemming(en), uitsluitend onder voorwaarde van het bepaalde in lid 18.2.3 en 18.3.

#### **18.2.2 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.

#### **18.2.3 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 50 m<sup>2</sup> of de bodem tot maximaal 40 cm onder wordt geroerd.

### **18.3 Afwijken van de bouwregels**

#### **18.3.1 Afwijken bij omgevingsvergunning**

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 18.2.3, 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).

##### 18.3.2 Procedureregel

Het bevoegd gezag wint ter beoordeling van het rapport, zoals bedoeld in lid 18.3.1, sub b schriftelijk advies in bij een archeologisch deskundige.

##### 18.3.3 Verbinden van regels aan een omgevingsvergunning

Voor zover het bouwen van het bouwwerk, waarvoor een omgevingsvergunning nodig is als bedoeld in lid 18.3.1, 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 18.3.1 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.

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

##### 18.4.1 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.

##### 18.4.2 Uitzonderingsregel

Het in lid 18.4.1 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 50 m<sup>2</sup> of werken en werkzaamheden waarbij de bodem tot maximaal 40 cm onder maaiveld wordt geroerd.

##### 18.4.3 Voorwaarden

De in een omgevingsvergunning opgenomen werken, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden als bedoeld in lid 18.4.1 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).

#### 18.4.4 Procedureregel

Het bevoegd gezag wint met betrekking tot het bepaalde in lid 18.4.3 schriftelijk advies in bij een door hen aan te wijzen archeologisch deskundige.

#### 18.4.5 Verbinden van regels aan een omgevingsvergunning

Voor zover de in artikel 18.4.1 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;
- 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.

### 18.5 Wijzigingsbevoegdheid

#### 18.5.1 Wijzigen archeologische waardering gronden

Het bevoegd gezag kan de bestemmingsvlakken van de bestemming van archeologisch waardevolle gebieden wijzigen naar 'Waarde - Archeologie - 2', 'Waarde - Archeologie - 3', 'Waarde - Archeologie - 4', zoals opgenomen in deze regels dan wel in 'Bijlage 3 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.

#### 18.5.2 Geheel of gedeeltelijk verwijderen bestemmingsvlak

Het bevoegd gezag kan de bestemmingsvlakken van de bestemming 'Waarde - Archeologie - 1' geheel of gedeeltelijk verwijderen, indien:

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

#### 18.5.3 Procedureregel

Alvorens omtrent de vaststelling van een wijziging zoals bedoeld in lid 18.5.1 en 18.5.2 te beslissen, wint het bevoegd gezag schriftelijk advies in bij een archeologisch deskundige.

## **Artikel 19 Waarde - Archeologie - 4**

### **19.1 Bestemmingsomschrijving**

#### 19.1.1 Bestemming

De voor 'Waarde - Archeologie - 4' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor bescherming en veiligstelling van de ter plaatse in de grond aanwezige of verwachte archeologische waarden, met dien verstande dat de bestemming Waarde - Archeologie - 4 prevaleert boven de andere aldaar geldende bestemmingen.

#### 19.1.2 Toelaatbare bebouwing

Op of in deze gronden mogen worden gebouwd:

- a. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, uitsluitend ten dienste van de in lid 19.1.1 genoemde bestemming;
- b. bouwwerken ten dienste van de andere aldaar geldende bestemming(en), uitsluitend onder voorwaarde van het bepaalde in lid 19.2.2 en 19.3.

### **19.2 Bouwregels**

#### 19.2.1 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

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

#### 19.2.2 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 2.500 m<sup>2</sup> of de bodem tot maximaal 40 cm onder maaiveld wordt geroerd.

### **19.3 Afwijken van de bouwregels**

#### 19.3.1 Afwijken bij omgevingsvergunning

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 19.2.2, 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 waardstelling dienen te voldoen

aan de binnen de beroepsgroep algemeen gangbare kwaliteitsafspraken en –criteria, zoals verwoord in de Kwaliteitsnorm voor de Nederlandse Archeologie (KNA).

#### 19.3.2 Procedureregel

Het bevoegd gezag wint ter beoordeling van het rapport, zoals bedoeld in lid 19.3.1, onder 2 schriftelijk advies in bij een archeologisch deskundige.

#### 19.3.3 Verbinden van regels aan een omgevingsvergunning

Voor zover het bouwen van het bouwwerk, waarvoor een omgevingsvergunning nodig is als bedoeld in lid 19.3.1, 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 19.3.1 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 Monumentenwet 1988;
- 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.

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

#### 19.4.1 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.

#### 19.4.2 Uitzonderingsregel

Het in lid 19.4.1 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 2.500 m<sup>2</sup> of werken en werkzaamheden waarbij de bodem tot maximaal 40 cm onder maaiveld wordt geroerd.

#### 19.4.3 Voorwaarden

De in een omgevingsvergunning opgenomen werken, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden als bedoeld in lid 19.4.1 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 binnen de beroepsgroep algemeen gangbare kwaliteitsafspraken en –criteria, zoals verwoord in de Kwaliteitsnorm voor de Nederlandse Archeologie (KNA).

#### 19.4.4 Procedureregel

Het bevoegd gezag wint met betrekking tot het bepaalde in lid 19.4.3 schriftelijk advies in bij een door hen aan te wijzen archeologisch deskundige.

#### 19.4.5 Verbinden van regels aan een omgevingsvergunning

Voor zover de in artikel 19.4.1 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 Monumentenwet 1988; 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.

### 19.5 Wijzigingsbevoegdheid

#### 19.5.1 Wijzigen archeologische waardering gronden

Het bevoegd gezag kan de bestemmingsvlakken van de bestemming van archeologisch waardevolle gebieden wijzigen naar 'Waarde - Archeologie - 1', 'Waarde - Archeologie - 2', 'Waarde - Archeologie - 3', zoals opgenomen in deze regels dan wel in 'Bijlage 3 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.

#### 19.5.2 Geheel of gedeeltelijk verwijderen bestemmingsvlak

Het bevoegd gezag kan de bestemmingsvlakken van de bestemming 'Waarde - Archeologie - 4' geheel of gedeeltelijk verwijderen, indien:

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

#### 19.5.3 Procedureregel

Alvorens omtrent de vaststelling van een wijziging zoals bedoeld in lid 19.5.1 en 19.5.2 te beslissen, wint het bevoegd gezag schriftelijk advies in bij een archeologisch deskundige.

## **Artikel 20 Waterstaat - Waterkering**

### **20.1 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.

### **20.2 Bouwregels**

Op deze gronden mogen uitsluitend ten dienste van de in lid 20.1 genoemde bestemming worden gebouwd: andere bouwwerken waarbij de bouwhoogte maximaal 2,00 meter bedraagt.

### **20.3 Afwijken van de bouwregels**

#### **20.3.1 Afwijkingen**

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

- a. lid 20.2 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 20.2 tot een bouwhoogte van maximaal 10,00 meter, mits de waterstaatkundige belangen hierdoor niet onevenredig worden geschaad en/of de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken niet onevenredig worden aangetast.

#### **20.3.2 Advies**

Bij het verlenen van de omgevingsvergunning als bedoeld lid 20.3.1 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 21      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 22      Algemene bouwregels**

### **22.1            Bestaande maten en afstanden**

#### 22.1.1          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.

#### 22.1.2          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.

#### 22.1.3          Heroprichting

In het geval van (her)oprichting van gebouwen is het bepaalde in 22.1.1 en 22.1.2 uitsluitend van toepassing indien het geschiedt op dezelfde plaats.

### **22.2            Dakterrassen**

Dakterrassen zijn uitsluitend toegestaan op de eerste bouwlaag.

## Artikel 23 Algemene gebruiksregels

### 23.1 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.

### 23.2 Afwijken van de gebruiksregels

#### 23.2.1 Algemeen

Het bevoegd gezag kan via een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 23.1, sub b indien strikte toepassing daarvan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik dat niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

#### 23.2.2 Gastenverblijf

Het bevoegd gezag kan via een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 23.1, 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 mag worden 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 moet zijn van het perceel;
- c. het hoofdgebouw op het perceel permanent moet worden bewoond;
- d. per bouwperceel maximaal 1 aan- of uitbouw of bijgebouw als gastenverblijf mag zijn toegestaan;
- e. het gastenverblijf uitsluitend voor niet-permanente bewoning mag worden gebruikt;
- f. het gastenverblijf uitsluitend niet-commercieel mag worden gebruikt;
- g. de algemene bouwregels voor bijgebouwen in acht moeten 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 mag hebben dat de belangen van derden onevenredig worden geschaad;
- i. er aangetoond moet worden dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat in het betreffende bijgebouw (veiligheid, milieuhinder);
- j. op eigen terrein moet worden voorzien wordt in tenminste 1 extra parkeerplaats.

#### 23.2.3 Mantelzorg

Het bevoegd gezag kan via een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 23.1, 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 mag worden 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 mag zijn toegestaan;
  - c. er sprake moet zijn 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 moeten 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 mag hebben dat de belangen van derden onevenredig worden geschaad;
  - f. er aangetoond moet worden dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat in het betreffende bijgebouw (veiligheid, milieuhinder).

#### 23.2.4 Beroeps en bedrijfsmatige activiteiten

Het bevoegd gezag kan via een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 23.1 sub f voor de uitoefening van beroepsmatige en/of bedrijfsmatige activiteiten in een woning en/of bij de woning behorende bijgebouwen met een oppervlakte van maximaal 40 m<sup>2</sup>, met dien verstande dat:

- a. het beroep of bedrijf uitsluitend mag zijn toegestaan als nevenfunctie van het wonen;
- b. geen afbreuk mag worden gedaan aan het woonkarakter van de omgeving;
- c. de woning moet blijven 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 mag worden 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 mag zijn toegestaan tenzij als ondergeschikte nevenactiviteit van de bedrijfsmatige c.q. beroepsmatige activiteit.

### 23.3 Parkeren

Elke functie 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 bezoekersparkeren is en bij de parkeerbalans een onderscheid moet worden gemaakt tussen het theoretische en berekeningsaantal.

## Artikel 24 Algemene aanduidingsregels

### 24.1 vrijwaringszone - molenbiotoop

#### 24.1.1 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.

#### 24.1.2 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).

#### 24.1.3 Bouwregels

- a. binnen een afstand van 100 meter tot het middelpunt van de molen aan de Havelaarstraat 113 wordt geen nieuwe bebouwing opgericht hoger dan de onderste punt van de verticaal staande wiek, te weten 2,50 meter;
- b. binnen een afstand van 100 tot 400 meter tot het middelpunt van de molen aan de Havelaarstraat 113 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 (2,50 meter);
- c. binnen een afstand van 100 meter tot het middelpunt van de molen aan de Colijnsplaatseweg 2a wordt geen nieuwe bebouwing opgericht hoger dan de onderste punt van de verticaal staande wiek, te weten 5,25 meter;
- d. binnen een afstand van 100 tot 400 meter tot het middelpunt van de molen aan de Colijnsplaatseweg 2a 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 (5,25 meter).

#### 24.1.4 Uitzonderingsregel

Het bepaalde in lid 24.1.3 onder a en c 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 bebouwingsmogelijkheden niet worden vergroot.

#### 24.1.5 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan via een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 24.1.3 onder b en d 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.

#### 24.1.6 Advies

Bij het verlenen van de omgevingsvergunning als bedoeld lid 24.1.5 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.

### 24.2 wetgevingszone - wijzigingsgebied-1

Het bevoegd gezag kan ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingszone - wijzigingsgebied-1' het plan wijzigen ten behoeve van de realisatie van maximaal drie wooneenheden voor recreatieve of permanente bewoning, met dien verstande dat:

- a. dit passend moet zijn in het straat- en bebouwingsbeeld;
- b. er voldoende parkeergelegenheid moet worden gerealiseerd;
- c. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken niet onevenredig mogen worden aangetast;
- d. de toename van het aantal woningen voor permanente bewoning moet passen in het woningbouwprogramma, de regionale woningmarktafspraken en de regionale ladderruimte;
- e. voorafgaand aan het besluit tot wijzigen moet worden aangetoond dat de bodemkwaliteit geschikt is voor de functie wonen;
- f. voorafgaand aan het besluit tot wijzigen moet worden aangetoond dat het initiatief niet leidt tot onevenredig nadelige effecten voor beschermde flora en fauna;
- g. voorafgaand aan het besluit tot wijzigen moet worden aangetoond dat het initiatief economisch uitvoerbaar is.

### 24.3 overige zone - beschermd dorpsgezicht

#### 24.3.1 Gebiedsaanduiding

De voor 'overige zone - beschermd dorpsgezicht' aangewezen gronden zijn, naast de daarvoor aangewezen andere bestemmingen, tevens bestemd voor het behoud, het herstel en de versterking van de cultuurhistorische waarden van het beschermd dorpsgezicht die tot uitdrukking komt in het ter plaatse aanwezige stedenbouwkundig patroon.

#### 24.3.2 Bouwregels

Op deze gronden mogen bouwwerken worden gebouwd die zijn toegestaan op grond van de andere voor deze gronden van toepassing zijnde bestemming(en), met dien verstande dat:

- a. de in 24.3.1 genoemde waarden niet mogen worden aangetast;
- b. de aan de straatzijde gelegen bebouwing in de voorgevellijn moet worden gebouwd;
- c. de onderstaande activiteiten uitsluitend plaats mogen vinden nadat het bevoegd gezag advies heeft ingewonnen bij de cultuurhistorisch deskundige:
  1. het bouwen van hoofdgebouwen;
  2. het vervangen van de voorgevel van hoofdgebouwen.

### 24.4 Veiligheidszone - gasmeet- en regelstation

Op voor 'veiligheidszone - gasmeet- en regelstation' aangewezen gronden:

- a. is de bouw van beperkt kwetsbare objecten en/of kwetsbare objecten zoals bedoeld in het Besluit externe veiligheid inrichtingen niet toegestaan;
- b. is het gebruik van gebouwen als beperkt kwetsbaar object en/of als kwetsbaar object zoals bedoeld in het besluit externe veiligheid inrichtingen niet toegestaan;
- c. mogen geen nieuwe objecten gebouwd worden als die het plaatsgebonden risico toe laten nemen.



## **Artikel 25      Algemene afwijkingsregels**

### **25.1            Algemene afwijkingen**

#### **25.1.1          Afwijkingen**

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

- a. Het bouwen van niet voor bewoning bestemde gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, van geringe afmetingen ten dienste van het openbaar nut met een oppervlakte van maximaal 15 m<sup>2</sup> en een bouwhoogte van maximaal 3,00 meter;
- b. het overschrijden van de naar de weg gekeerde bouwgrens, zomede van de ten opzichte van de zijdelingse bouwperceelsgrens bepaalde 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 m<sup>2</sup> en de bouwhoogte maximaal 3,00 meter zal bedragen;
- c. geringe afwijkingen, die in het belang zijn van een ruimtelijk of technisch beter verantwoorde plaatsing van bouwwerken of die noodzakelijk zijn in verband met de 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.

#### **25.1.2          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 26      Algemene wijzigingsregels**

### **26.1      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.

### **26.2      Staat van Bedrijfsactiviteiten**

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de van dit plan deel uitmakende Staat van Bedrijfsactiviteiten 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.

### **26.3      Staat van Horeca-activiteiten**

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de van dit plan deel uitmakende Staat van Horeca-activiteiten te wijzigen in de zin dat de categorie-indeling van horeca-activiteiten 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 27      Overgangsrecht**

#### **27.1      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.

#### **27.2      Afwijking**

Het bevoegd gezag kan eenmalig bij omgevingsvergunning afwijken van lid 27.1 voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in lid 27.1 met maximaal 10%.

#### **27.3      Uitzondering op het overgangsrecht bouwwerken**

Lid 27.1 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.

#### **27.4      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.

#### **27.5      Strijdig gebruik**

Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in lid 27.4, 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.

#### **27.6      Verboden gebruik**

Indien het gebruik, bedoeld in lid 27.4, 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.

#### **27.7      Uitzondering op het overgangsrecht gebruik**

Lid 27.4 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 28 Slotregel**

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan Bebouwde Kom Colijnsplaat 2022.

# Bestemmingsplan

**Bebouwde Kom Colijnsplaat 2022**



# Bestemmingsplan

## Bebouwde Kom Colijnsplaat 2022

Projectnummer 0433933

Revisie 09

Datum 10 februari 2023

### Auteur(s)

### Opdrachtgever

Gemeente Noord-Beveland

Postbus 3

4490 AA Wissenkerke

datum vrijgave	beschrijving revisie	goedkeuring	vrijgave
10 februari 2023	vastgesteld		





## Inhoudsopgave

<b>Bijlagen bij de regels</b>	<b>3</b>
<b>Bijlage 1</b> <b>Staat van Bedrijfsactiviteiten</b>	<b>5</b>
<b>Bijlage 2</b> <b>Staat van Horeca-activiteiten</b>	<b>13</b>
<b>Bijlage 3</b> <b>Waarde - Archeologie</b>	<b>17</b>

## Bijlagen bij de regels



## **Bijlage 1    Staat van Bedrijfsactiviteiten**

SBI-CODE 2008	nummer	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS					CATEGORIE
			GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND	
10, 11	-	VERVAARDIGING VAN VOEDINGSMIDDELEN EN DRANKEN						
101, 102	0	Slachterijen en overige vleesverwerking:						
101, 102	1	- slachterijen en pluimveeslachterijen	100	0	100 C	50 R	100 D	3.2
101	3	- bewerkingsinrichting van darmen en vleesafval	300	0	100 C	50 R	300	4.2
101	4	- vleeswaren- en vleesconservenfabrieken: p.o. > 1000 m <sup>2</sup>	100	0	100 C	50 R	100	3.2
101	5	- vleeswaren- en vleesconservenfabrieken: p.o. <= 1000 m <sup>2</sup>	50	0	50 C	30	50	3.1
101	6	- vleeswaren- en vleesconservenfabrieken: p.o. <= 200 m <sup>2</sup>	30	0	50	10	50	3.1
101, 102	7	- loonslachterijen	50	0	50	10	50	3.1
108	8	- vervaardiging van snacks en vervaardiging van kant-en-klaar-maaltijden met p.o. < 2.000 m <sup>2</sup>	50	0	50	10	50	3.1
102	0	Visverwerkingsbedrijven:						
102	2	- conserveren	200	0	100 C	30	200	4.1
102	3	- roken	300	0	50 C	0	300	4.2
102	4	- verwerken anderszins: p.o.> 1000 m <sup>2</sup>	300	10	50 C	30	300 D	4.2
102	5	- verwerken anderszins: p.o. <= 1000 m <sup>2</sup>	100	10	50	30	100	3.2
102	6	- verwerken anderszins: p.o. <= 300 m <sup>2</sup>	50	10	30	10	50	3.1
1031	0	Aardappelproducten fabrieken:						
1031	1	- vervaardiging van aardappelproducten	300	30	200 C	50 R	300	4.2
1031	2	- vervaardiging van snacks met p.o. < 2.000 m <sup>2</sup>	50	10	50	50 R	50	3.1
1032, 1039	0	Groente- en fruitconservenfabrieken:						
1032, 1039	1	- jam	50	10	100 C	10	100	3.2
1032, 1039	2	- groente algemeen	50	10	100 C	10	100	3.2
1032, 1039	3	- met koolsoorten	100	10	100 C	10	100	3.2
1032, 1039	4	- met drogerijen	300	10	200 C	30	300	4.2
1032, 1039	5	- met uienconservering (zoutinleggerij)	300	10	100 C	10	300	4.2
104101	0	Vervaardiging van ruwe plantaardige en dierlijke oliën en vetten:						
104101	1	- p.c. < 250.000 t/j	200	30	100 C	30 R	200	4.1
104101	2	- p.c. >= 250.000 t/j	300	50	300 C Z	50 R	300	4.2
104102	0	Raffinage van plantaardige en dierlijke oliën en vetten:						
104102	1	- p.c. < 250.000 t/j	200	10	100 C	100 R	200	4.1
104102	2	- p.c. >= 250.000 t/j	300	10	300 C Z	200 R	300	4.2
1042	0	Margarinefabrieken:						
1042	1	- p.c. < 250.000 t/j	100	10	200 C	30 R	200	4.1
1042	2	- p.c. >= 250.000 t/j	200	10	300 C Z	50 R	300	4.2
1052	0	Zuivelproducten fabrieken:						
1051	3	- melkproducten fabrieken v.c. < 55.000 t/j	50	0	100 C	50 R	100	3.2
1051	4	- melkproducten fabrieken v.c. >= 55.000 t/j	100	0	300 C Z	50 R	300	4.2
1051	5	- overige zuivelproducten fabrieken	50	50	300 C	50 R	300	4.2
1052	1	- consumptie-ijsfabrieken: p.o. > 200 m <sup>2</sup>	50	0	100 C	50 R	100	3.2
1052	2	- consumptie-ijsfabrieken: p.o. <= 200 m <sup>2</sup>	10	0	30	0	30	2
1061	0	Meelfabrieken:						
1061	1	- p.c. >= 500 t/u	200	100	300 C Z	100 R	300	4.2
1061	2	- p.c. < 500 t/u	100	50	200 C	50 R	200	4.1
1061		Grutterswarenfabrieken	50	100	200 C	50	200 D	4.1
1062	0	Zetmeelfabrieken:						
1062	1	- p.c. < 10 t/u	200	50	200 C	30 R	200	4.1
1062	2	- p.c. >= 10 t/u	300	100	300 C Z	50 R	300	4.2
1091	0	Veevoerfabrieken:						
1091	3	- drogerijen (gras, pulp, groenvoeder, veevoeder) cap. < 10 t/u water	300	100	200 C	30	300	4.2
1091	5	- mengvoeder, p.c. < 100 t/u	200	50	200 C	30	200	4.1
1091	6	- mengvoeder, p.c. >= 100 t/u	300	100	300 C Z	50 R	300	4.2
1092		Vervaardiging van voer voor huisdieren	200	100	200 C	30	200	4.1
1071	0	Broodfabrieken, brood- en banketbakkerijen:						
1071	1	- v.c. < 7500 kg meel/week, bij gebruik van charge-ovens	30	10	30 C	10	30	2
1071	2	- v.c. >= 7500 kg meel/week	100	30	100 C	30	100	3.2
1072		Banket, biscuit- en koekfabrieken	100	10	100 C	30	100	3.2
1081	0	Suikerfabrieken:						
10821	0	Verwerking cacaobonen en vervaardiging chocolade- en suikerwerk:						
10821	2	- cacao- en chocoladefabrieken vervaardigen van chocoladewerken met p.o. < 2.000 m <sup>2</sup>	100	30	50	30	100	3.2
10821	4	- Suikerwerkfabrieken met suiker branden	300	30	50	30 R	300	4.2
10821	5	- Suikerwerkfabrieken zonder suiker branden: p.o. > 200 m <sup>2</sup>	100	30	50	30 R	100	3.2
1073		Deegwarenfabrieken	50	30	10	10	50	3.1
1083	0	Koffiebranderijen en theepakkerijen:						
1083	2	- theepakkerijen	100	10	30	10	100	3.2
108401		Vervaardiging van azijn, specerijen en kruiden	200	30	50	10	200	4.1
1089		Vervaardiging van overige voedingsmiddelen	200	30	50	30	200 D	4.1
1089		Bakkerijgrondstoffenfabrieken	200	50	50	50 R	200	4.1
1089	0	Soep- en soeparomafabrieken:						
1089	1	- zonder poederdrogen	100	10	50	10	100	3.2
1089	2	- met poederdrogen	300	50	50	50 R	300	4.2
1089		Bakmeel- en puddingpoederfabrieken	200	50	50	30	200	4.1
110101		Destilleerderijen en likeurstokerijen	300	30	200 C	30	300	4.2
110102	0	Vervaardiging van ethylalcohol door gisting:						

SBI-CODE 2008	nummer	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS					CATEGORIE
			GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND	
110102	1	- p.c. < 5.000 t/j	200	30	200 C	30 R	200	4.1
110102	2	- p.c. >= 5.000 t/j	300	50	300 C	50 R	300	4.2
1105		Bierbrouwerijen	300	30	100 C	50 R	300	4.2
1106		Mouterijen	300	50	100 C	30	300	4.2
1107		Mineraalwater- en frisdrankfabrieken	10	0	100	50 R	100	3.2
12	-							
12	-	VERWERKING VAN TABAK						
120		Tabakverwerkende industrie	200	30	50 C	30	200	4.1
13	-							
13	-	VERVAARDIGING VAN TEXTIEL						
131		Bewerken en spinnen van textielvezels	10	50	100	30	100	3.2
132	0	Weven van textiel:						
132	1	- aantal weefgetouwen < 50	10	10	100	0	100	3.2
132	2	- aantal weefgetouwen >= 50	10	30	300 Z	50	300	4.2
133		Textielveredelingsbedrijven	50	0	50	10	50	3.1
139		Vervaardiging van textielwaren	10	0	50	10	50	3.1
1393		Tapijt-, kokos- en vloermattenfabrieken	100	30	200	10	200	4.1
139, 143		Vervaardiging van gebreide en gehaakte stoffen en artikelen	0	10	50	10	50	3.1
14	-							
14	-	VERVAARDIGING VAN KLEDING; BEREIDEN EN VERVEN VAN BONT						
141		Vervaardiging kleding van leer	30	0	50	0	50	3.1
142, 151		Bereiden en verven van bont; vervaardiging van artikelen van bont	50	10	10	10	50	3.1
15	-							
15	-	VERVAARDIGING VAN LEER EN LEDERWAREN (EXCL. KLEDING)						
151, 152		Lederfabrieken	300	30	100	10	300	4.2
151		Lederwarenfabrieken (excl. kleding en schoeisel)	50	10	30	10	50 D	3.1
152		Schoenenfabrieken	50	10	50	10	50	3.1
16	-							
16	-	HOUTINDUSTRIE EN VERVAARDIGING ARTIKELEN VAN HOUT, RIET, KURK E.D.						
16101		Houtzagerijen	0	50	100	50 R	100	3.2
16102	0	Houtconservingsbedrijven:						
16102	1	- met creosootolie	200	30	50	10	200	4.1
16102	2	- met zoutoplossingen	10	30	50	10	50	3.1
1621		Fineer- en plaatmaterialenfabrieken	100	30	100	10	100	3.2
162	0	Timmerwerf fabrieken, vervaardiging overige artikelen van hout	0	30	100	0	100	3.2
162	1	Timmerwerf fabrieken, vervaardiging overige artikelen van hout, p.o. < 200 m2	0	30	50	0	50	3.1
17	-							
17	-	VERVAARDIGING VAN PAPIER, KARTON EN PAPIER- EN KARTONWAREN						
1711		Vervaardiging van pulp	200	100	200 C	50 R	200	4.1
1712	0	Papier- en kartonfabrieken:						
1712	1	- p.c. < 3 t/u	50	30	50 C	30 R	50	3.1
1712	2	- p.c. 3 - 15 t/u	100	50	200 C Z	50 R	200	4.1
1712	3	- p.c. >= 15 t/u	200	100	300 C Z	100 R	300	4.2
172		Papier- en kartonwarenfabrieken	30	30	100 C	30 R	100	3.2
17212	0	Golfkartonfabrieken:						
17212	1	- p.c. < 3 t/u	30	30	100 C	30 R	100	3.2
17212	2	- p.c. >= 3 t/u	50	30	200 C Z	30 R	200	4.1
58	-							
58	-	UITGEVERIJEN, DRUKKERIJEN EN REPRODUKTIE VAN OPGENOMEN MEDIA						
1811		Drukkerijen van dagbladen	30	0	100 C	10	100	3.2
1812		Drukkerijen (vlak- en rotatie-diepdrukkerijen)	30	0	100	10	100	3.2
19	-							
19	-	AARDOLIE-/STEENKOOLVERWERK. IND.; BEWERKING SPLIJT-/KWEESTOFFEN						
19201		Aardolieraffinaderijen	1500	100	1500 C Z	1500 R	1500	6
19202	A	Smeerolien- en vettenfabrieken	50	0	100	30 R	100	3.2
19202	B	Recyclingbedrijven voor afgewerkte olie	300	0	100	50 R	300	4.2
19202	C	Aardolieproductenfabrieken n.e.g.	300	0	200	50 R	300 D	4.2
201, 212, 244		Splijt- en kweekstoffenbewerkingsbedrijven	10	10	100	1500	1500 D	6
20	-							
20	-	VERVAARDIGING VAN CHEMISCHE PRODUCTEN						
2011	0	Vervaardiging van industriële gassen:						
2012		Kleur- en verfstoffenfabrieken	200	0	200 C	200 R	200 D	4.1
2012	0	Anorg. chemische grondstoffenfabrieken:						
2012	1	- niet vallend onder "post-Seveso-richtlijn"	100	30	300 C	300 R	300 D	4.2
20141	A0	Organ. chemische grondstoffenfabrieken:						
20141	A1	- niet vallend onder "post-Seveso-richtlijn"	300	10	200 C	300 R	300 D	4.2
20141	B0	Methanolfabrieken:						
20141	B1	- p.c. < 100.000 t/j	100	0	200 C	100 R	200	4.1
20141	B2	- p.c. >= 100.000 t/j	200	0	300 C Z	200 R	300	4.2
20149	0	Vetzuren en alkanolenfabrieken (niet synth.):						
20149	1	- p.c. < 50.000 t/j	300	0	200 C	100 R	300	4.2
202	0	Landbouwchemicaliënfabrieken:						
203		Verf, lak en vernisfabrieken	300	30	200 C	300 R	300 D	4.2
2120	0	Farmaceutische grondstoffenfabrieken:						

SBI-CODE 2008	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS					CATEGORIE
		GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND	
2110	1 - p.c. < 1.000 t/j	200	10	200 C	300 R	300	4.2
2120	0 Farmaceutische produktenfabrieken:						
2120	1 - formulering en afvullen geneesmiddelen	50	10	50	50 R	50	3.1
2041	Zeep-, was- en reinigingsmiddelenfabrieken	300	100	200 C	100 R	300	4.2
2042	Parfumerie- en cosmeticafabrieken	300	30	50 C	50 R	300	4.2
2052	0 Lijm- en plakmiddelenfabrieken:						
2052	1 - zonder dierlijke grondstoffen	100	10	100	50	100	3.2
205902	Fotochemische produktenfabrieken	50	10	100	50 R	100	3.2
205903	A Chemische kantoorbenodigdhedenfabrieken	50	10	50	50 R	50	3.1
205903	B Overige chemische produktenfabrieken n.e.g.	200	30	100 C	200 R	200 D	4.1
2060	Kunstmatige synthetische garen- en vezelfabrieken	300	30	300 C	200 R	300	4.2
22	-						
22	- VERVAARDIGING VAN PRODUCTEN VAN RUBBER EN KUNSTSTOF						
221101	Rubberbandenfabrieken	300	50	300 C	100 R	300	4.2
221102	0 Loopvlakvernieuwingsbedrijven:						
221102	1 - vloeropp. < 100 m2	50	10	30	30	50	3.1
221102	2 - vloeropp. >= 100 m2	200	50	100	50 R	200	4.1
2219	Rubber-artikelenfabrieken	100	10	50	50 R	100 D	3.2
222	0 Kunststofverwerkende bedrijven:						
222	1 - zonder fenolharsen	200	50	100	100 R	200	4.1
222	2 - met fenolharsen	300	50	100	200 R	300	4.2
222	3 - productie van verpakkingsmateriaal en assemblage van kunststofbouwmaterialen	50	30	50	30	50	3.1
23	-						
23	- VERVAARDIGING VAN GLAS, AARDEWERK, CEMENT-, KALK- EN GIPSPRODUCTEN						
231	0 Glasfabrieken:						
231	1 - glas en glasprodukten, p.c. < 5.000 t/j	30	30	100	30	100	3.2
231	2 - glas en glasprodukten, p.c. >= 5.000 t/j	30	100	300 C Z	50 R	300	4.2
231	3 - glaswol en glasvezels, p.c.<5.000 t/j	300	100	100	30	300	4.2
231	Glasbewerkingsbedrijven	10	30	50	10	50	3.1
232, 234	0 Aardewerkfabrieken:						
232, 234	2 - vermogen elektrische ovens totaal >= 40 kW	30	50	100	30	100	3.2
233	A Baksteen en baksteenelementenfabrieken	30	200	200	30	200	4.1
233	B Dakpannenfabrieken	50	200	200	100 R	200	4.1
2351	0 Cementfabrieken:						
235201	0 Kalkfabrieken:						
235201	1 - p.c. < 100.000 t/j	30	200	200	30 R	200	4.1
235202	0 Gipsfabrieken:						
235202	1 - p.c. < 100.000 t/j	30	200	200	30 R	200	4.1
23611	0 Betonwarenfabrieken:						
23611	1 - zonder persen, triltafels en bekistingtrille	10	100	200	30	200	4.1
23611	2 - met persen, triltafels of bekistingtrillers, p.c. < 100 t/d	10	100	300	30	300	4.2
23612	0 Kalkzandsteenfabrieken:						
23612	1 - p.c. < 100.000 t/j	10	50	100	30	100	3.2
23612	2 - p.c. >= 100.000 t/j	30	200	300 Z	30	300	4.2
2362	Mineraalgebonden bouwplatenfabrieken	50	50	100	30	100	3.2
2363, 2364	0 Betonmortelcentrales:						
2363, 2364	1 - p.c. < 100 t/u	10	50	100	10	100	3.2
2363, 2364	2 - p.c. >= 100 t/u	30	200	300 Z	10	300	4.2
2365, 2369	0 Vervaardiging van produkten van beton, (vezel)cement en gips:						
2365, 2369	1 - p.c. < 100 t/d	10	50	100	50 R	100	3.2
2365, 2369	2 - p.c. >= 100 t/d	30	200	300 Z	200 R	300	4.2
237	0 Natuursteenbewerkingsbedrijven:						
237	1 - zonder breken, zeven en drogen: p.o. > 2.000 m <sup>2</sup>	10	30	100	0	100 D	3.2
237	2 - zonder breken, zeven en drogen: p.o. <= 2.000 m <sup>2</sup>	10	30	50	0	50	3.1
237	3 - met breken, zeven of drogen, v.c. < 100.000 t/j	10	100	300	10	300	4.2
2391	Slijp- en polijstmiddelen fabrieken	10	30	50	10	50 D	3.1
2399	A0 Bitumineuze materialenfabrieken:						
2399	A1 - p.c. < 100 t/u	300	100	100	30	300	4.2
2399	B0 Isolatiematerialenfabrieken (excl. glaswol):						
2399	B1 - steenwol, p.c. >= 5.000 t/j	100	200	300 C Z	30	300	4.2
2399	B2 - overige isolatiematerialen	200	100	100 C	50	200	4.1
2399	C Minerale produktenfabrieken n.e.g.	50	50	100	50	100 D	3.2
2399	D0 Asfaltcentrales: p.c.< 100 ton/uur	100	50	200	30	200	4.1
2399	D1 - asfaltcentrales, p.c. >= 100 ton/uur	200	100	300 Z	50	300	4.2
24	-						
24	- VERVAARDIGING VAN METALEN						
241	0 Ruwijzer- en staalfabrieken:						
241	2 - p.c. >= 1.000 t/j	1500	1000	1500 C Z	300 R	1500	6
241	0 IJzeren- en stalenbuizenfabrieken:						
243	0 Draadtrekkerijen, koudbandwalserijen en profielzetterijen:						
243	1 - p.o. < 2.000 m2	30	30	300	30	300	4.2
244	A0 Non-ferro-metaalfabrieken:						
244	A1 - p.c. < 1.000 t/j	100	100	300	30 R	300	4.2
244	B0 Non-ferro-metalaalwalserijen, -trekkerijen e.d.:						

SBI-CODE 2008	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS					CATEGORIE
		GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND	
2451, 2452	0 IJzer- en staalgietereien/ -smelterijen:						
2451, 2452	1 - p.c. < 4.000 t/j	100	50	300 C	30 R	300	4.2
2453, 2454	0 Non-ferro-metaalgietereien/ -smelterijen:						
2453, 2454	1 - p.c. < 4.000 t/j	100	50	300 C	30 R	300	4.2
25	-						
25, 31	VERVAARD. EN REPARATIE VAN PRODUCTEN VAN METAAL (EXCL. MACH./TRANSPORTMIDD.)						
251, 331	0 Constructiewerkplaatsen:						
251, 331	1 - gesloten gebouw	30	30	100	30	100	3.2
251, 331	1a - gesloten gebouw, p.o. < 200 m2	30	30	50	10	50	3.1
251, 331	2 - in open lucht, p.o. < 2.000 m2	30	50	200	30	200	4.1
251, 331	3 - in open lucht, p.o. >= 2.000 m2	50	200	300 Z	30	300	4.2
2529, 3311	0 Tank- en reservoerbouwbedrijven:						
2529, 3311	1 - p.o. < 2.000 m2	30	50	300	30 R	300	4.2
2521, 2530, 3311	Vervaardiging van verwarmingsketels, radiatoren en stoomketels	30	30	200	30	200	4.1
255, 331	A Stamp-, pers-, dieptrek- en forceerbedrijven	10	30	200	30	200	4.1
255, 331	B Smederijen, lasinrichtingen, bankwerkerijen e.d.	50	30	100	30	100 D	3.2
255, 331	B1 Smederijen, lasinrichtingen, bankwerkerijen e.d., p.o. < 200 m2	30	30	50	10	50 D	3.1
2561, 3311	0 Metaaloppervlaktebehandelingsbedrijven:						
2561, 3311	1 - algemeen	50	50	100	50	100	3.2
2561, 3311	10 - stralen	30	200	200	30	200 D	4.1
2561, 3311	11 - metaalharderen	30	50	100	50	100 D	3.2
2561, 3311	12 - lakspuiten en moffelen	100	30	100	50 R	100 D	3.2
2561, 3311	2 - scoperen (opsputten van zink)	50	50	100	30 R	100 D	3.2
2561, 3311	3 - thermisch verzinken	100	50	100	50	100	3.2
2561, 3311	4 - thermisch vertinnen	100	50	100	50	100	3.2
2561, 3311	5 - mechanische oppervlaktebehandeling (slijpen, polijsten)	30	50	100	30	100	3.2
2561,3311	6 - anodiseren, eloxeren	50	10	100	30	100	3.2
2561, 3311	7 - chemische oppervlaktebehandeling	50	10	100	30	100	3.2
2561, 3311	8 - emaileren	100	50	100	50 R	100	3.2
2561, 3311	9 - galvaniseren (vernikkelen, verchromen, verzinken, verkoperen ed)	30	30	100	50	100	3.2
2562, 3311	1 Overige metaalbewerkende industrie	10	30	100	30	100 D	3.2
2562, 3311	2 Overige metaalbewerkende industrie, in pandig, p.o. <200m2	10	30	50	10	50 D	3.1
259, 331	A0 Grofsmederijen, anker- en kettingfabrieken:						
259, 331	A1 - p.o. < 2.000 m2	30	50	200	30	200	4.1
259, 331	B Overige metaalwarenfabrieken n.e.g.	30	30	100	30	100	3.2
259, 331	B Overige metaalwarenfabrieken n.e.g.; in pandig, p.o. <200 m2	30	30	50	10	50	3.1
27, 28, 33	-						
27, 28, 33	0 VERVAARDIGING VAN MACHINES EN APPARATEN						
27, 28, 33	0 Machine- en apparatenfabrieken incl. reparatie:						
27, 28, 33	1 - p.o. < 2.000 m2	30	30	100	30	100 D	3.2
27, 28, 33	2 - p.o. >= 2.000 m2	50	30	200	30	200 D	4.1
28, 33	3 - met proefdraaien verbrandingsmotoren >= 1 MW	50	30	300 Z	30	300 D	4.2
26, 28, 33	-						
26, 28, 33	0 VERVAARDIGING VAN KANTOORMACHINES EN COMPUTERS						
26, 28, 33	-						
26, 28, 33	A Kantoormachines- en computerfabrieken incl. reparatie	30	10	30	10	30	2
26, 27, 33	-						
26, 27, 33	0 VERVAARDIGING VAN OVER. ELEKTR. MACHINES, APPARATEN EN BENODIGDH.						
271, 331	0 Elektromotoren- en generatorenfabrieken incl. reparatie	200	30	30	50	200	4.1
271, 273	Schakel- en installatiemateriaalfabrieken	200	10	30	50	200	4.1
273	0 Elektrische draad- en kabelfabrieken	100	10	200	100 R	200 D	4.1
272	0 Accumulatoren- en batterijenfabrieken	100	30	100	50	100	3.2
274	0 Lampenfabrieken	200	30	30	300 R	300	4.2
2790	0 Koolelektrodenfabrieken	1500	300	1000 C Z	200 R	1500	6
26,33	-						
26, 33	0 VERVAARDIGING VAN AUDIO-, VIDEO-, TELECOM-APPARATEN EN -BENODIGDH.						
261, 263, 264, 331	1 Vervaardiging van audio-, video- en telecom-apparatuur e.d.	30	0	50	30	50 D	3.1
2612	0 Fabrieken voor gedrukte bedrading	50	10	50	30	50	3.1
26, 32, 33	-						
26, 32, 33	0 VERVAARDIGING VAN MEDISCHE EN OPTISCHE APPARATEN EN INSTRUMENTEN						
26, 32, 33	A Fabrieken voor medische en optische apparaten en instrumenten e.d. incl. reparatie	30	0	30	0	30	2
29	-						
29	0 VERVAARDIGING VAN AUTO'S, AANHANGWAGENS EN OPLEGGERS						
291	0 Autofabrieken en assemblagebedrijven						
291	1 - p.o. < 10.000 m2	100	10	200 C	30 R	200 D	4.1
291	2 - p.o. >= 10.000 m2	200	30	300 Z	50 R	300	4.2
29201	0 Carrosseriefabrieken	100	10	200	30 R	200	4.1
29202	0 Aanhangwagen- en opleggerfabrieken	30	10	200	30	200	4.1
293	0 Auto-onderdelenfabrieken	30	10	100	30 R	100	3.2
30	-						
30	0 VERVAARDIGING VAN TRANSPORTMIDDELEN (EXCL. AUTO'S, AANHANGWAGENS)						
301, 3315	0 Scheepsbouw- en reparatiebedrijven:						
301, 3315	1 - houten schepen	30	30	50	10	50	3.1
301, 3315	2 - kunststof schepen	100	50	100	50 R	100	3.2

SBI-CODE 2008	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS					CATEGORIE
		GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND	
301, 3315	3 - metalen schepen < 25 m	50	100	200	30	200	4.1
302, 317	0 Wagonbouw- en spoorwegwerkplaatsen:						
302, 317	1 - algemeen	50	30	100	30	100	3.2
302, 317	2 - met proefdraaien van verbrandingsmotoren >= 1 MW	50	30	300 Z	30 R	300	4.2
303,3316	0 Vliegtuigbouw en -reparatiebedrijven:						
303, 3316	1 - zonder proefdraaien motoren	50	30	200	30	200	4.1
309	Rijwiel- en motorrijwielafabrieken	30	10	100	30 R	100	3.2
3099	Transportmiddelenindustrie n.e.g.	30	30	100	30	100 D	3.2
31	-						
31	- VERVAARDIGING VAN MEUBELS EN OVERIGE GOEDEREN N.E.G.						
310	1 Meubelfabrieken	50	50	100	30	100 D	3.2
9524	2 Meubelstofeerderijen b.o. < 200 m2	0	10	10	0	10	
321	Fabricage van munten, sieraden e.d.	30	10	10	10	30	2
322	Muziekinstrumentenfabrieken	30	10	30	10	30	2
323	Sportartikelenfabrieken	30	10	50	30	50	3.1
324	Speelgoedartikelenfabrieken	30	10	50	30	50	3.1
32991	Sociale werkvoorziening	0	30	30	0	30	2
32999	Vervaardiging van overige goederen n.e.g.	30	10	50	30	50 D	3.1
38	-						
38	- VOORBEREIDING TOT RECYCLING						
383202	A0 Puinbrekerijen en -malerijen:						
383202	A1 - v.c. < 100.000 t/j	30	100	300	10	300	4.2
383202	B Rubberregeneratiebedrijven	300	50	100	50 R	300	4.2
383202	C Afvalscheidingsinstallaties	200	200	300 C	50	300	4.2
35	-						
35	- PRODUKTIE EN DISTRIB. VAN STROOM, AARDGAS, STOOM EN WARM WATER						
35	A0 Elektriciteitsproductiebedrijven (electrisch vermogen >= 50 MWe)						
35	A4 - kerncentrales met koeltorens	10	10	500 C	1500	1500 D	6
35	B0 bio-energieinstallaties electrisch vermogen < 50 MWe:						
35	B1 - covergisting, verbranding en vergassing van mest, slib, GFT en reststromen voedingsindustrie	100	50	100	30 R	100	
35	B2 - vergisting, verbranding en vergassing van overige biomassa	50	50	100	30 R	100	
35	C0 Elektriciteitsdistributiebedrijven, met transformatorvermogen:						
35	C1 - < 10 MVA	0	0	30 C	10	30	2
35	C2 - 10 - 100 MVA	0	0	50 C	30	50	3.1
35	C3 - 100 - 200 MVA	0	0	100 C	50	100	3.2
35	C4 - 200 - 1000 MVA	0	0	300 C Z	50	300	4.2
35	D0 Gasdistributiebedrijven:						
35	D1 - gascompressorstations vermogen < 100 MW	0	0	300 C	100	300	4.2
35	D5 - gasontvang- en -verdeelstations, cat. D	0	0	50 C	50 R	50	3.1
35	E0 Warmtevoorzieningsinstallaties, gasgestookt:						
35	E1 - stadsverwarming	30	10	100 C	50	100	3.2
36	-						
36	- WINNING EN DITRIBUTIE VAN WATER						
36	A0 Waterwinning-/ bereiding- bedrijven:						
36	A2 - bereiding met chloorbleekloog e.d. en/of straling	10	0	50 C	30	50	3.1
36	B0 Waterdistributiebedrijven met pompvermogen:						
36	B1 - < 1 MW	0	0	30 C	10	30	2
36	B2 - 1 - 15 MW	0	0	100 C	10	100	3.2
36	B3 - >= 15 MW	0	0	300 C	10	300	4.2
41, 42, 43	-						
41, 42, 43	- BOUWNIJVERHEID						
41, 42, 43	0 Bouwbedrijven algemeen: b.o. > 2.000 m²	10	30	100	10	100	
41, 42, 43	1 - bouwbedrijven algemeen: b.o. <= 2.000 m²	10	30	50	10	50	3.1
41, 42, 43	2 Aannemersbedrijven met werkplaats: b.o. > 1000 m²	10	30	50	10	50	3.1
41, 42, 43	3 - aannemersbedrijven met werkplaats: b.o.< 1000 m²	0	10	30	10	30	2
45, 47	-						
45, 47	- HANDEL/REPARATIE VAN AUTO'S, MOTORFIETSEN; BENZINESERVICESTATIONS						
451	Groothandel in vrachtauto's (incl. import)	10	10	100	10	100	3.2
45204	A Autoplaatswerkhuizen	10	30	100	10	100	3.2
45204	C Autospuitinrichtingen	50	30	30	30 R	50	3.1
46	-						
46	- GROOTHANDEL EN HANDELSBEMIDDELING						
4621	0 Grth in akkerbouwproducten en veevoerders	30	30	50	30 R	50	3.1
4621	1 Grth in akkerbouwproducten en veevoerders met een verwerkingscapaciteit van 500 ton/uur of meer	100	100	300 Z	50 R	300	4.2
4622	Grth in bloemen en planten	10	10	30	0	30	2
4623	Grth in levende dieren	50	10	100 C	0	100	3.2
4624	Grth in huiden, vellen en leder	50	0	30	0	50	3.1
46217, 4631	Grth in ruwe tabak, groenten, fruit en consumptie-aardappelen	30	10	30	50 R	50	3.1
4632, 4633	Grth in vlees, vleeswaren, zuivelproducten, eieren, spijsoilën	10	0	30	50 R	50	3.1
4634	Grth in dranken	0	0	30	0	30	2
4635	Grth in tabaksproducten	10	0	30	0	30	2
4636	Grth in suiker, chocolade en suikerwerk	10	10	30	0	30	2



SBI-CODE 2008	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS					CATEGORIE
		GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND	
4637	Grth in koffie, thee, cacao en specerijen	30	10	30	0	30	2
4638, 4639	Grth in overige voedings- en genotmiddelen	10	10	30	10	30	2
464, 46733	Grth in overige consumentenartikelen	10	10	30	10	30	2
46499	0 Grth in vuurwerk en munitie:						
46499	1 - consumentenvuurwerk, verpakt, opslag < 10 ton	10	0	30	10 V	30	2
46499	2 - consumentenvuurwerk, verpakt, opslag 10 tot 50 ton	10	0	30	50 V	50	3.1
46499	5 - munitie	0	0	30	30	30	2
46711	0 Grth in vaste brandstoffen:						
46711	1 - klein, lokaal verzorgingsgebied	10	50	50	30	50	3.1
46712	0 Grth in vloeibare en gasvormige brandstoffen:						
46712	1 - vloeistoffen, o.c. < 100.000 m3	50	0	50	200 R	200 D	4.1
46712	3 - tot vloeistof verdichte gassen	50	0	50	300 R	300 D	4.2
46713	Grth minerale olieprodukten (excl. brandstoffen)	100	0	30	50	100	3.2
46721	0 Grth in metaalertsen:						
46721	1 - opslag opp. < 2.000 m2	30	300	300	10	300	4.2
46722, 46723	Grth in metalen en -halfabrikaten	0	10	100	10	100	3.2
4673	0 Grth in hout en bouwmaterialen:						
4673	1 - algemeen: b.o. > 2000 m²	0	10	50	10	50	3.1
4673	2 - algemeen: b.o. <= 2000 m²	0	10	30	10	30	2
46735	4 zand en grind:						
46735	5 - algemeen: b.o. > 200 m²	0	30	100	0	100	3.2
46735	6 - algemeen: b.o. <= 200 m²	0	10	30	0	30	2
4674	0 Grth in ijzer- en metaalwaren en verwarmingsapparatuur:						
4674	1 - algemeen: b.o. > 2.000 m²	0	0	50	10	50	3.1
4674	2 - algemeen: b.o. <= 2.000 m²	0	0	30	0	30	2
46751	Grth in chemische produkten	50	10	30	100 R	100 D	3.2
46752	Grth in kunstmeststoffen	30	30	30	30 R	30	2
4676	Grth in overige intermediaire goederen	10	10	30	10	30	2
4677	0 Autosloperijen: b.o. > 1000 m²	10	30	100	30	100	3.2
4677	1 - autosloperijen: b.o. <= 1000 m²	10	10	50	10	50	3.1
4677	0 Overige groothandel in afval en schroot: b.o. > 1000 m²	10	30	100	10	100 D	3.2
4677	1 - overige groothandel in afval en schroot: b.o. <= 1000 m²	10	10	50	10	50	3.1
466	0 Grth in machines en apparaten:						
466	1 - machines voor de bouwnijverheid	0	10	100	10	100	3.2
466	2 - overige	0	10	50	0	50	3.1
466, 469	Overige grth (bedrijfsmeubels, emballage, vakbenodigdheden e.d.)	0	0	30	0	30	2
47	-						
49	- VERVOER OVER LAND						
493	Bus-, tram- en metrostations en -remises	0	10	100 C	0	100 D	3.2
493	Touringcarbedrijven	10	0	100 C	0	100	3.2
494	0 Goederenwegvervoerbedrijven (zonder schoonmaken tanks): b.o. > 1000 m²	0	0	100 C	30	100	3.2
494	1 - Goederenwegvervoerbedrijven (zonder schoonmaken tanks) b.o. <= 1000 m²	0	0	50 C	30	50	3.1
495	Pomp- en compressorstations van pijpleidingen	0	0	30 C	10	30 D	2
52	-						
52	- DIENSTVERLENING T.B.V. HET VERVOER						
52241	0 Laad-, los- en overslagbedrijven t.b.v. zeeschepen:						
52241	2 - stukgoederen	0	30	300 C	100 R	300 D	4.2
52241	7 - tankercleaning	300	10	100 C	200 R	300	4.2
52242	0 Laad-, los- en overslagbedrijven t.b.v. binnenvaart:						
52241	1 - containers	0	10	300	50 R	300	4.2
52242	10 - tankercleaning	300	10	100	200 R	300	4.2
52242	2 - stukgoederen	0	10	100	50 R	100 D	3.2
52242	3 - ertsen, mineralen, e.d., opslagopp. < 2.000 m²	30	200	300	30	300	4.2
52242	5 - granen of meelsoorten, v.c. < 500 t/u	50	300	200	50 R	300	4.2
52242	7 - steenkool, opslagopp. < 2.000 m2	50	300	300	50	300	4.2
52102, 52109	A Distributiecentra, koelhuizen	30	10	50 C	50 R	50 D	3.1
52109	B Opslaggebouwen (verhuur opslagruimte)	0	0	30 C	10	30	2
5221	2 Stalling van vrachtwagens (met koelinstallaties)	10	0	100 C	30	100	
53	-						
53	- POST EN TELECOMMUNICATIE						
531, 532	Post- en koeriersdiensten	0	0	30 C	0	30	2
61	A Telecommunicatiebedrijven	0	0	10 C	0	10	1
77	-						
77	- GOEDEREN						
7712, 7739	Verhuurbedrijven voor transportmiddelen (excl. personenauto's)	10	0	50	10	50 D	3.1
773	Verhuurbedrijven voor machines en werktuigen	10	0	50	10	50 D	3.1
772	Verhuurbedrijven voor roerende goederen n.e.g.	10	10	30	10	30 D	2
62	-						
62	- COMPUTERSERVICE- EN INFORMATIETECHNOLOGIE						
58, 63	B Datacentra	0	0	30 C	0	30	
63, 69tm71, 73,74,77,78, 80tm82	-						
63, 69tm71, 73,74,77,78, 80tm82	- OVERIGE ZAKELIJKE DIENSTVERLENING						

SBI-CODE 2008	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS					CATEGORIE
		GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND	
812	Reinigingsbedrijven voor gebouwen	50	10	30	30	50 D	3.1
74203	Foto- en filmontwikkelcentrales	10	0	30 C	10	30	2
82991	Veilingen voor landbouw- en visserijproducten	50	30	200 C	50 R	200	4.1
37, 38, 39	-						
37, 38, 39	- MILIEUDIENSTVERLENING						
3700	A0 RWZI's en gieverwerkingsinricht., met afdekking voorbezinktanks:						
3700	A1 - < 100.000 i.e.	200	10	100 C	10	200	4.1
3700	A2 - 100.000 - 300.000 i.e.	300	10	200 C Z	10	300	4.2
3700	B rioolgemalen	30	0	10 C	0	30	
381	A Vuilophaal-, straatreinigingsbedrijven e.d.	50	30	50	10	50	3.1
381	B Gemeentewerven (afval-inzameldepots)	30	30	50	30 R	50	3.1
381	C Vuiloverslagstations	200	200	300	30	300	4.2
382	A0 Afvalverwerkingsbedrijven:						
382	A2 - kabelbranderijen	100	50	30	10	100	3.2
382	A3 - verwerking radio-actief afval	0	10	200 C	1500	1500	6
382	A4 - pathogeen afvalverbranding (voor ziekenhuizen)	50	10	30	10	50	3.1
382	A5 - oplosmiddel terugwinning	100	0	10	30 R	100 D	3.2
382	A6 - afvalverbrandingsinrichtingen, thermisch vermogen > 75 MW	300	200	300 C Z	50	300 D	4.2
382	A7 - verwerking fotochemisch en galvano-afval	10	10	30	30 R	30	2
382	B Vuilstortplaatsen	300	200	300	10	300	4.2
382	C0 Composteerbedrijven:						
382	C3 - belucht v.c. < 20.000 ton/jr	100	100	100	10	100	3.2
382	C4 - belucht v.c. > 20.000 ton/jr	200	200	100	30	200	4.1
382	C5 - GFT in gesloten gebouw	200	50	100	100 R	200	4.1
96	-						
96	- OVERIGE DIENSTVERLENING						
96011	A Wasserijen en strijkinrichtingen	30	0	50 C	30	50	3.1
96011	B Tapijtreinigingsbedrijven	30	0	50	30	50	3.1
96012	Chemische wasserijen en ververijen	30	0	30	30 R	30	2
96013	A Wasverzendinrichtingen	0	0	30	0	30	2

## **Bijlage 2    Staat van Horeca-activiteiten**

# Staat van Horeca-activiteiten

## Categorie 1 "lichte horeca"

Bedrijven die in beginsel alleen overdag en 's avonds behoeven te zijn geopend (vooral verstrekking van etenswaren en maaltijden) en daardoor slechts beperkte hinder voor omwonenden veroorzaken. Binnen deze categorie worden de volgende subcategorieën onderscheiden:

### 1a. Aan de detailhandelsfunctie verwante horeca:

- automatiek;
- broodjeszaak;
- cafetaria;
- croissanterie;
- koffiebar;
- lunchroom;
- ijssalon;
- snackbar;
- tearoom;
- traiteur.

### 1b. Overige lichte horeca:

- bistro;
- restaurant (zonder bezorg- en/of afhaalservice);
- hotel.

### 1c.

- restaurant met bezorg- en/of afhaalservice tot 250 m<sup>2</sup> BVO.

## Categorie 2 "middelzware horeca"

**2a. Bedrijven die normaal gesproken ook delen van de nacht geopend zijn en/of daardoor aanzienlijke hinder voor omwonenden kunnen veroorzaken:**

- bar;
- bierhuis;
- biljartcentrum;
- café;
- proeflokaal;
- shoarma/grillroom;
- zalenverhuur (zonder regulier gebruik ten behoeve van feesten en muziek-/dansevenementen).

**2b. Bedrijven met een relatief grote verkeersaantrekkende werking:**

- bedrijven genoemd onder 1a, 1b en 1c met een bedrijfsoppervlak van meer dan 250 m<sup>2</sup> BVO;

## Categorie 3 "zware horeca"

Bedrijven die voor een goed functioneren ook 's nachts geopend zijn en die tevens een groot aantal bezoekers aantrekken en/of grote hinder voor de omgeving met zich mee kunnen brengen:

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





vastgesteld bestemmingsplan Bebouwde Kom Colijnsplaat 2022

Gemeente Noord-Beveland

Projectnummer 0433933

## **Bijlage 3 Waarde - Archeologie**

## **Artikel A Waarde - Archeologie - 1**

### **A.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Waarde - Archeologie - 1' 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 - 1 prevaleert boven de andere aldaar geldende bestemmingen.

### **A.2 Bouwregels**

#### **A.2.1 Toelaatbare bebouwing**

Op of in deze gronden mogen worden gebouwd:

- a. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, uitsluitend ten dienste van de in lid A.1 genoemde bestemming;
- b. bouwwerken ten dienste van de andere aldaar geldende bestemming(en), uitsluitend onder voorwaarde van het bepaalde in lid A.2.3 en A.3.

#### **A.2.2 Andere werken**

Andere werken, worden gebouwd met inachtneming van de volgende regel:

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

#### **A.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 50 m<sup>2</sup> of de bodem tot maximaal 40 cm onder maaiveld wordt geroerd.

### **A.3 Afwijken van de bouwregels**

#### **A.3.1 Afwijken bij omgevingsvergunning**

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid A.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 binnen de beroepsgroep algemeen



gangbare kwaliteitsafspraken en –criteria, zoals verwoord in de Kwaliteitsnorm voor de Nederlandse Archeologie (KNA).

A.3.2 Advies

Het bevoegd gezag wint ter beoordeling van het rapport, zoals bedoeld in lid A.3.1, sub b schriftelijk advies in bij een archeologisch deskundige.

A.3.3 Verbinden van regels aan een omgevingsvergunning

Voor zover het bouwen van het bouwwerk, waarvoor een omgevingsvergunning nodig is als bedoeld in lid A.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 A.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 Monumentenwet 1988;
- 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.

**A.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden**

A.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.

A.4.2 Uitzonderingsregel

Het in lid A.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 50 m<sup>2</sup> of werken en werkzaamheden waarbij de bodem tot maximaal 40 cm onder maaiveld wordt geroerd.

A.4.3 Voorwaarden

De in een omgevingsvergunning opgenomen werken, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden als bedoeld in lid A.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 binnen de beroepsgroep algemeen gangbare kwaliteitsafspraken en –criteria, zoals verwoord in de Kwaliteitsnorm voor de Nederlandse Archeologie (KNA).

#### A.4.4 Advies

Het bevoegd gezag wint met betrekking tot het bepaalde in lid A.4.3 schriftelijk advies in bij een door hen aan te wijzen archeologisch deskundige.

#### A.4.5 Verbinden van regels aan een omgevingsvergunning

Voor zover de in artikel A.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 Monumentenwet 1988; 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.

## **Artikel B Waarde - Archeologie - 2**

### **B.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.

### **B.2 Bouwregels**

#### **B.2.1 Toelaatbare bebouwing**

Op of in deze gronden mogen worden gebouwd:

- a. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, uitsluitend ten dienste van de in lid B.1 genoemde bestemming;
- b. bouwwerken ten dienste van de andere aldaar geldende bestemming(en), uitsluitend onder voorwaarde van het bepaalde in lid B.2.3 en B.3.

#### **B.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.

#### **B.2.3 Bouwwerken ten dienste van de andere aldaar geldende bestemming(en)**

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

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

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

#### **B.3.1 Afwijken bij omgevingsvergunning**

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid B.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 binnen de beroepsgroep algemeen gangbare kwaliteitsafspraken en –criteria, zoals verwoord in de Kwaliteitsnorm voor de Nederlandse Archeologie (KNA).

**B.3.2 Advies**

Het bevoegd gezag wint ter beoordeling van het rapport, zoals bedoeld in lid B.3.1, sub b schriftelijk advies in bij een archeologisch deskundige.

**B.3.3 Verbinden van regels aan een omgevingsvergunning**

Voor zover het bouwen van het bouwwerk, waarvoor een omgevingsvergunning nodig is als bedoeld in lid B.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 B.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 Monumentenwet 1988;
- 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.

**B.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden**

**B.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.

**B.4.2 Uitzonderingsregel**

Het in lid B.4.1 vervatte verbod geldt niet voor het uitvoeren van:

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

**B.4.3 Voorwaarden**

De in een omgevingsvergunning opgenomen werken, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden als bedoeld in lid B.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 binnen de beroepsgroep algemeen gangbare kwaliteitsafspraken en –criteria, zoals verwoord in de Kwaliteitsnorm voor de Nederlandse Archeologie (KNA).

#### B.4.4 Advies

Het bevoegd gezag wint met betrekking tot het bepaalde in lid B.4.3 schriftelijk advies in bij een door hen aan te wijzen archeologisch deskundige.

#### B.4.5 Verbinden van regels aan een omgevingsvergunning

Voor zover de in artikel B.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 Monumentenwet 1988; 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.

### B.5 Wijzigingsbevoegdheid

#### B.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 3' 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.

#### B.5.2 Geheel of gedeeltelijk verwijderen bestemmingsvlak

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

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

B.5.3      Procedureregel

Alvorens omtrent de vaststelling van een wijziging zoals bedoeld in lid B.5.1 en B.5.2 te beslissen, wint het bevoegd gezag schriftelijk advies in bij een archeologisch deskundige.

## **Artikel C      Waarde - Archeologie - 3**

### **C.1      Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Waarde - Archeologie - 3' 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 - 3 prevaleert boven de andere aldaar geldende bestemmingen.

### **C.2      Bouwregels**

#### **C.2.1      Toelaatbare bebouwing**

Op of in deze gronden mogen worden gebouwd:

- a.    bouwwerken, geen gebouwen zijnde, uitsluitend ten dienste van de in lid C.1 genoemde bestemming;
- b.    bouwwerken ten dienste van de andere aldaar geldende bestemming(en), uitsluitend onder voorwaarde van het bepaalde in lid C.2.3 en C.3.

#### **C.2.2      Andere werken**

Andere werken, worden gebouwd met inachtneming van de volgende regel:

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

#### **C.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 500 m<sup>2</sup> of de bodem tot maximaal 40 cm onder maaiveld wordt geroerd.

### **C.3      Afwijken van de bouwregels**

#### **C.3.1      Afwijken bij omgevingsvergunning**

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid C.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 binnen de beroepsgroep algemeen

gangbare kwaliteitsafspraken en –criteria, zoals verwoord in de Kwaliteitsnorm voor de Nederlandse Archeologie (KNA).

#### C.3.2 Advies

Het bevoegd gezag wint ter beoordeling van het rapport, zoals bedoeld in lid C.3.1, sub b schriftelijk advies in bij een archeologisch deskundige.

#### C.3.3 Verbinden van regels aan een omgevingsvergunning

Voor zover het bouwen van het bouwwerk, waarvoor een omgevingsvergunning nodig is als bedoeld in lid C.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 C.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 Monumentenwet 1988;
- 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.

### **C.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden**

#### C.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.

#### C.4.2 Uitzonderingsregel

Het in lid C.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 500 m<sup>2</sup> of werken en werkzaamheden waarbij de bodem tot maximaal 40 cm onder maaiveld wordt geroerd.

#### C.4.3 Voorwaarden

De in een omgevingsvergunning opgenomen werken, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden als bedoeld in lid C.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 binnen de beroepsgroep algemeen gangbare kwaliteitsafspraken en –criteria, zoals verwoord in de Kwaliteitsnorm voor de Nederlandse Archeologie (KNA).

#### C.4.4 Advies

Het bevoegd gezag wint met betrekking tot het bepaalde in lid C.4.3 schriftelijk advies in bij een door hen aan te wijzen archeologisch deskundige.

#### C.4.5 Verbinden van regels aan een omgevingsvergunning

Voor zover de in artikel C.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 Monumentenwet 1988; 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.

